Wohnmarktbericht 2023

Marktbarometer Immobilienmarkt

Lagen, Preise, Renditen: der Landkreis Ludwigsburg im Überblick.

Kreissparkasse Ludwigsburg
ImmobilienCenter

Der unabhängige Immobilien Richtwert
iib dr. hettenbach institut

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie verkaufen oder kaufen möchte? Ihr Tipp ist uns bis zu 1.000 € wert!

Mehr erfahren: Alle Infos gibt's per QR-Code, auf unserer Homepage oder in einer unserer Filialen.

ksklb.de/immotipp

Kreissparkasse Ludwigsburg

So lesen Sie den Wohnmarktbericht

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

Lage
Der Wohnmarktbericht wird vom iib Dr. Hettenbach Institut (iib Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:
1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse"),
2. die Arbeitslosenquote,
3. das Einkommen der Anwohner,
4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahrsklassen).

Die Preislagen gehen mit **30 Prozent** in die Gesamtwertung ein.

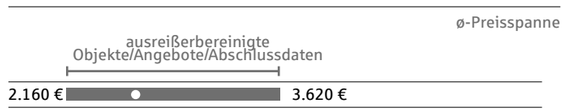
Danach prüft das iib Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht **70 Prozent** der Gesamtwertung aus.

Datenanalyse
Das iib Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sechs Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben.

Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate, recherchierte Objekte sowie Abschlussdaten der vergangenen 24 Monate. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p. a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de I Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH I OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL



Der weiße Punkt im Balken stellt den **gewichteten Mittelpunkt** dar. In der Statistik wird hier vom „Median" oder auch vom „Zentralwert" gesprochen. An der Stelle wird ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt (50 % aller Datensätze liegen über und 50 % liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind ausreißerbereinigte Objekte, Angebote sowie Abschlussdaten zu finden; hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Um Verfälschungen durch marktunübliche Immobilien zu vermeiden, werden Ausreißer mathematisch bereinigt.

Wohnlagen
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

Flächen
- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik, iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, Datenstand: 01.08.2023

Unser Wohnmarktbericht zeigt Ihnen eine detaillierte Analyse der Preisentwicklung im aktuellen Jahr im Vergleich zum Vorjahr. Wir haben festgestellt, dass der Immobilienmarkt derzeit noch relativ träge auf die aktuelle Zinsentwicklung reagiert, da die Datengrundlage auch noch den Zeitraum vor der Zinswende umfasst. Deshalb kann die Darstellung der Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr mögliche Trendwenden aufzeigen, die aufgrund der langsamen Reaktion des Marktes auf die Zinsentwicklung noch nicht in der einfachen Preisentwicklung erkennbar sind. So erhalten Sie eine fundierte Einschätzung der aktuellen Situation auf dem Wohnmarkt.

Bei Preisniveaus für Jahre oder Quartale (z. B. Preisentwicklungsgrafiken) werden die Daten zum spätestmöglichen Stichtag des jeweiligen Zeitraums ausgewertet. Bsp.: Die Daten für 2022 werden zum Stichtag 31.12.2022 analysiert.

Leben ist Veränderung – Wohnen auch!

Verkaufen leicht gemacht.

Sie sind bereit zu verkaufen und möchten, dass Ihre Immobilie in gute Hände kommt? Aus Erfahrung wissen wir, dass beim Verkauf der eigenen Immobilie oft mehr als nur der Preis entscheidet.

Verraten Sie uns Ihre Wünsche und wir finden den passenden Käufer für Ihr Wohnobjekt.

Setzen Sie auf unsere Erfahrung.
ksklb.de/immobilien

Kreissparkasse
Ludwigsburg
ImmobilienCenter

Was ist Ihre Immobilie wert?

Finden Sie es in nur wenigen Minuten kostenlos heraus: mit dem S-ImmoPreisfinder.

Die Preise für Immobilien steigen im Moment an vielen Orten rasant an. An anderen Orten stagnieren die Preise oder gehen zum Teil auch leicht zurück. Wer dabei ist, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen, sollte ihren Wert genau kennen.

- → Mit dem S-ImmoPreisfinder erhalten Sie **mit nur ein paar Klicks** Ihre individuelle Wohnmarktanalyse.
- → Dazu braucht der S-ImmoPreisfinder nur wenige Eckdaten von Ihnen – innerhalb weniger Minuten wird ein **Richtwert für Ihre Immobilie** ermittelt.
- → Die Analyse erhalten Sie anschließend **direkt und bequem per E-Mail.**

Der unabhängige iib Immobilien Richtwert®
iib dr. hettenbach institut

Der unabhängige iib Immobilien-Richtwert liefert eine objektbezogene Marktanalyse für Ihre Immobilie. Basierend auf den gesetzlichen Norm-Bewertungsverfahren, wissenschaftlich ermittelten Wohnlagen und tagesaktuellen Vergleichsobjekten, bietet die Analyse besonders im Preisvergleich die bestmögliche Orientierung für alle Beteiligten – leicht verständliche Ergebnisse und fachliche Expertise aus einer Hand.

www.ksklb.de/s-immopreisfinder

Marktgebiet der Kreissparkasse Ludwigsburg

Kreisstadt

1 Ludwigsburg (S. 08)

1.1 Mitte (S. 12)
1.1.1 Hoheneck
1.1.2 Mitte
1.1.3 Nord
1.1.4 Ost
1.1.5 Süd

1.2 Ost (S. 16)
1.2.1 Neckarweihingen
1.2.2 Oßweil
1.2.3 Poppenweiler
1.2.4 Sonnenberg

1.3 West (S. 20)
1.3.1 Eglosheim
1.3.2 Pflugfelden
1.3.3 West

Einzelgemeinden

2 Bietigheim-Bissingen (S. 24)

3 Ditzingen (S. 28)

4 Freiberg am Neckar (S. 32)

5 Gerlingen (S. 36)

6 Korntal-Münchingen (S. 40)

7 Kornwestheim (S. 44)

8 Markgröningen (S. 48)

9 Möglingen (S. 52)

10 Remseck am Neckar (S. 72)

11 Sachsenheim (S. 76)

Regionen

12 Asperg und Umgebung (S. 80)
12.1 Asperg
12.2 Tamm

13 Besigheim und Umgebung (S. 84)
13.1 Besigheim
13.2 Gemmrigheim
13.3 Hessigheim
13.4 Mundelsheim

14 Bönnigheim und Umgebung (S. 88)
14.1 Bönnigheim
14.2 Erligheim
14.3 Kirchheim am Neckar

15 Großbottwar und Umgebung (S. 92)
15.1 Großbottwar
15.2 Oberstenfeld

16 Löchgau und Umgebung (S. 98)
16.1 Freudental
16.2 Löchgau
16.3 Walheim

17 Marbach am Neckar und Umgebung (S. 102)
17.1 Affalterbach
17.2 Benningen am Neckar
17.3 Erdmannhausen
17.4 Marbach am Neckar

18 Pleidelsheim und Umgebung (S. 106)
18.1 Ingersheim
18.2 Pleidelsheim

19 Schwieberdingen und Umgebung (S. 110)
19.1 Hemmingen
19.2 Schwieberdingen

20 Steinheim an der Murr und Umgebung (S. 114)
20.1 Murr
20.2 Steinheim an der Murr

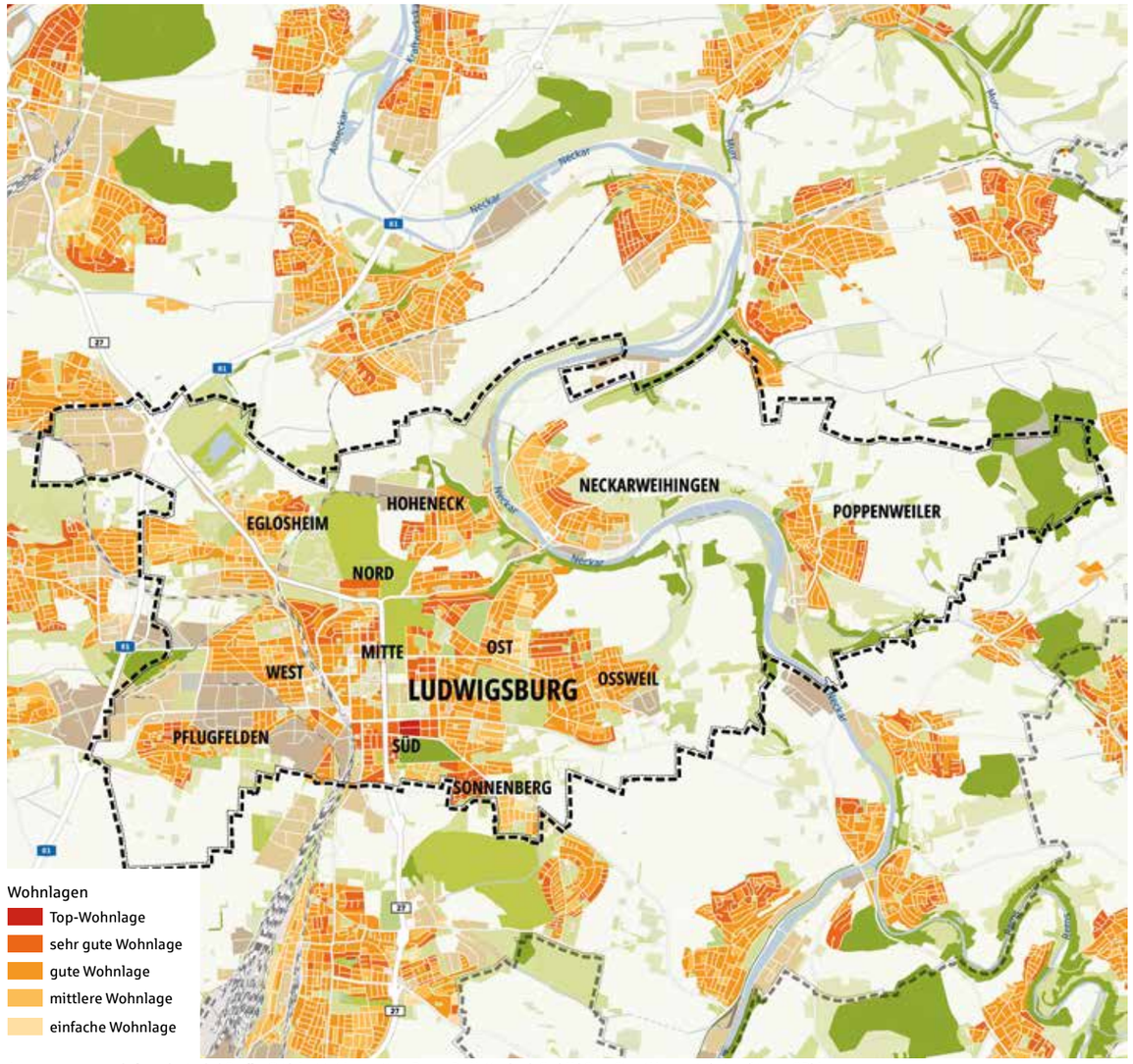
21 Vaihingen an der Enz und Umgebung (S. 118)
21.1 Eberdingen
21.2 Oberriexingen
21.3 Sersheim
21.4 Vaihingen an der Enz

Quelle
Karten, Grafiken und Datenanalytik
iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Datenstand: 01.08.2023

Ludwigsburg

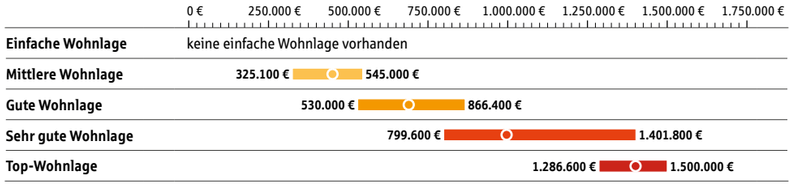
Stadtteile:

Eglosheim, Hoheneck, Mitte, Neckarweihingen, Nord, Oßweil, Ost, Pflugfelden, Poppenweiler, Sonnenberg, Süd und West



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



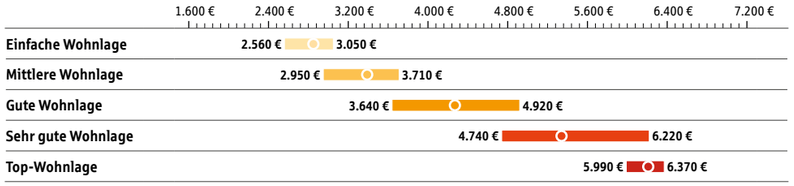
709.900 €

Durchschnittspreis

325.100 – 1.500.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



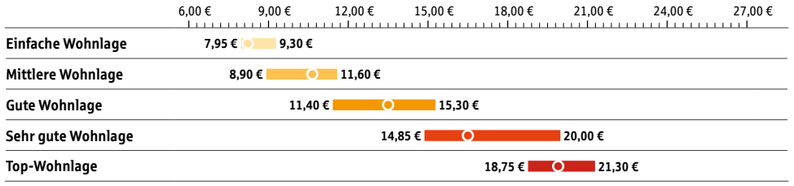
3.660 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.560 – 6.370 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



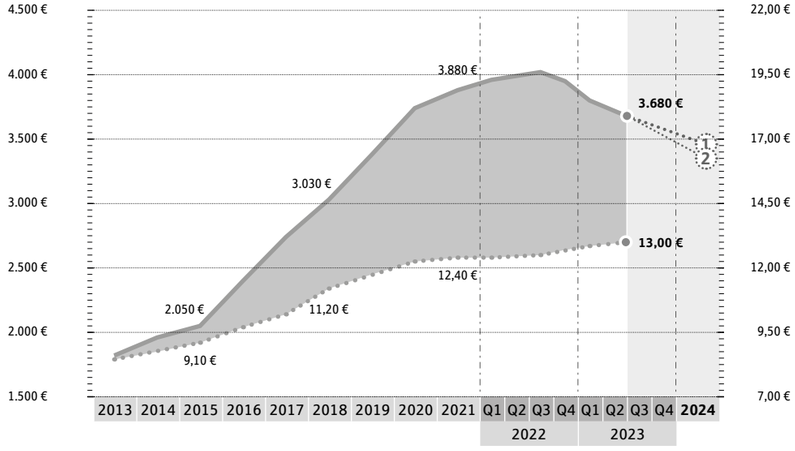
13,05 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,95 – 21,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,3 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Ludwigsburg

Stadtteile:

Eglosheim, Hoheneck, Mitte, Neckarweihingen, Nord, Oßweil, Ost, Pflugfelden, Poppenweiler, Sonnenberg, Süd und West

-4,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-8,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+4,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	325.100 – 1.500.000 €	714.500 €	4.330 €	165/455 m²
Doppelhaushälfte	356.900 – 1.152.100 €	706.200 €	4.870 €	145/310 m²
Reihenhaus	359.000 – 1.080.500 €	638.600 €	4.730 €	135/230 m²
Zweifamilienhaus	409.200 – 899.000 €	705.000 €	4.700 €	150/445 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.050 – 5.830 €	135.000 €	3.970 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.560 – 6.370 €	222.700 €	3.480 €	64 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.740 – 6.370 €	359.900 €	3.870 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.820 – 5.890 €	545.300 €	3.840 €	142 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,25 – 20,35 €	470 €	13,75 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,95 – 21,30 €	800 €	12,95 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,25 – 20,30 €	1.200 €	12,60 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,20 – 17,25 €	1.660 €	11,55 €	144 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

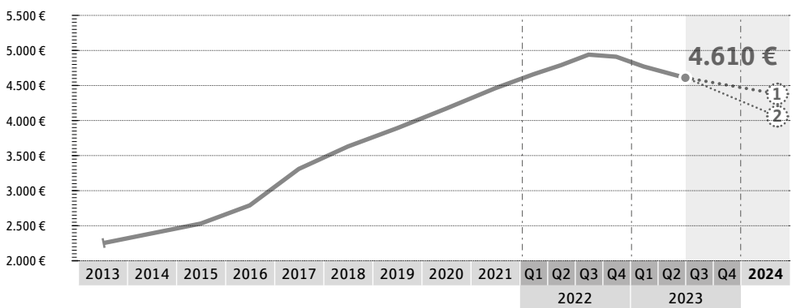
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

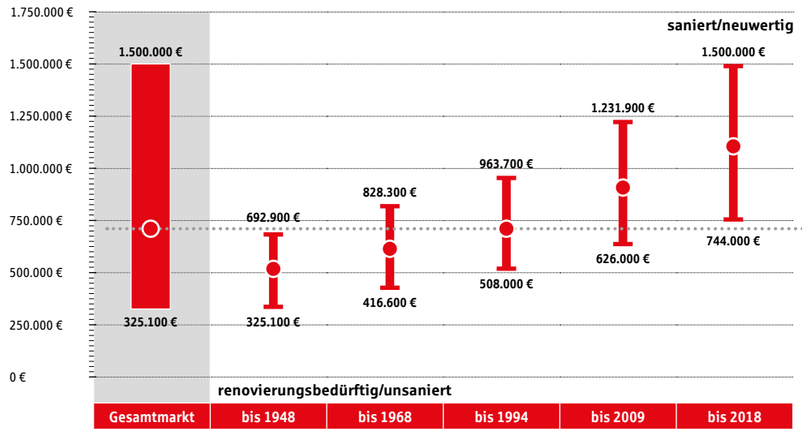
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



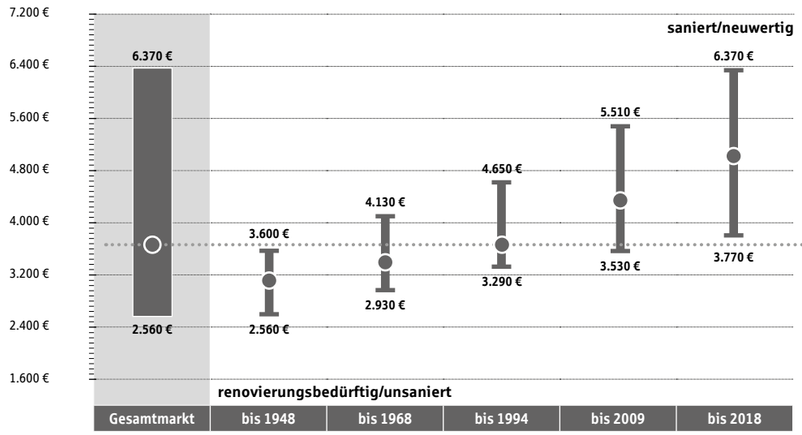
709.900 €

Durchschnittspreis

325.100 – 1.500.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



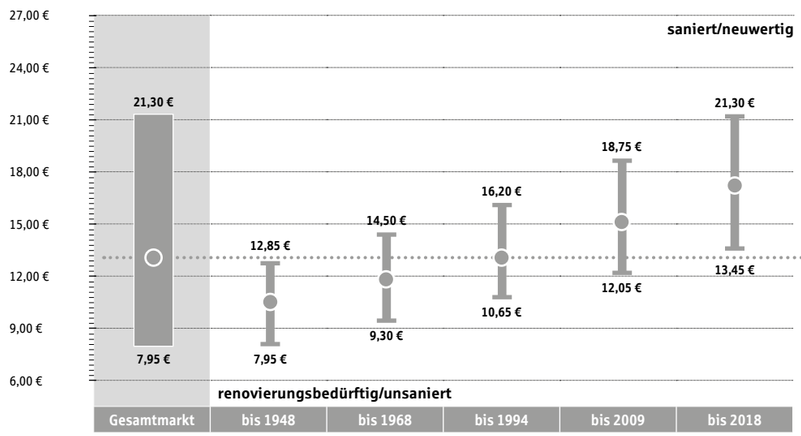
3.660 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.560 – 6.370 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,05 €

Durchschnittspreis (pro m²)

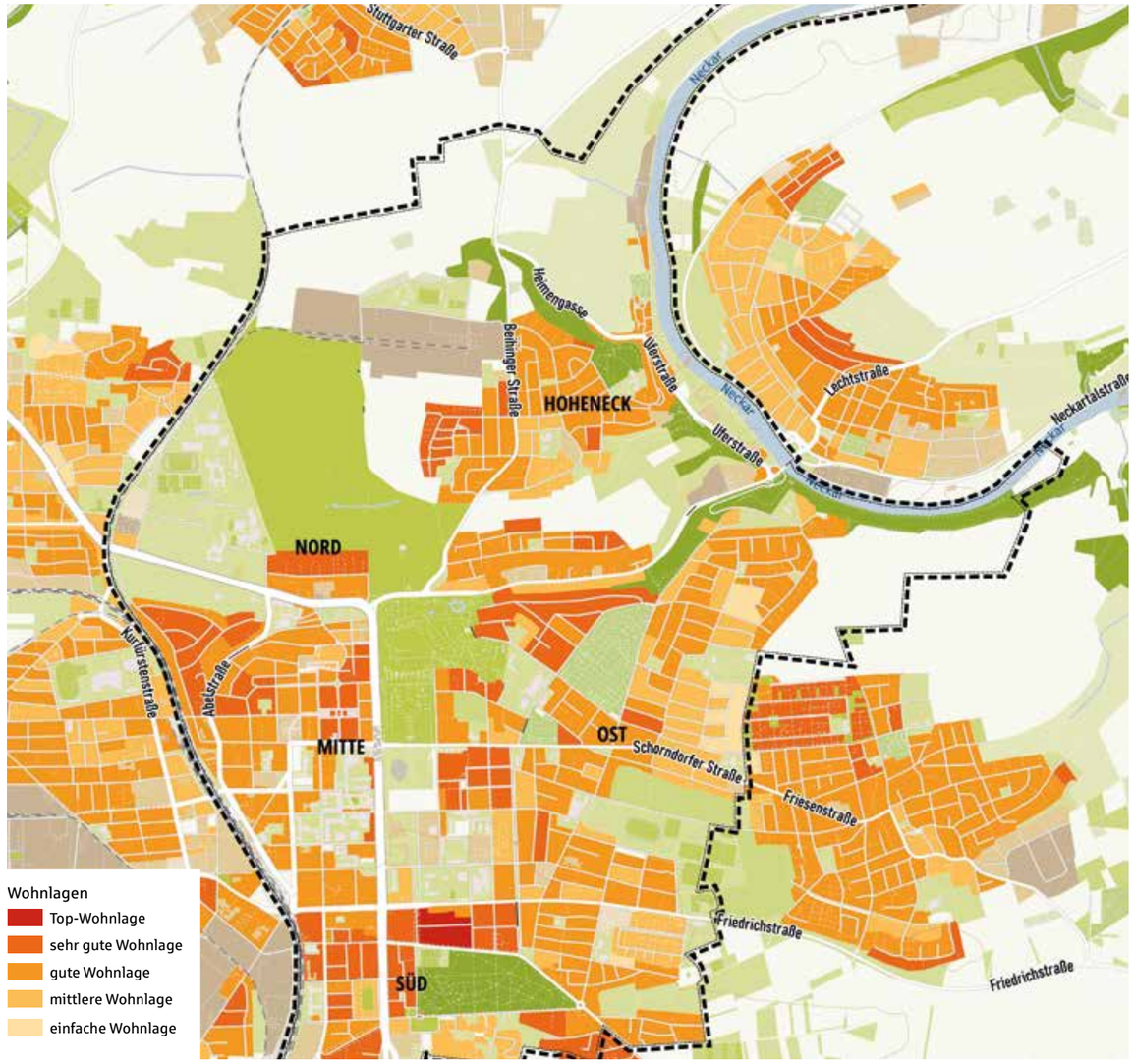
7,95 – 21,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Ludwigsburg-Mitte

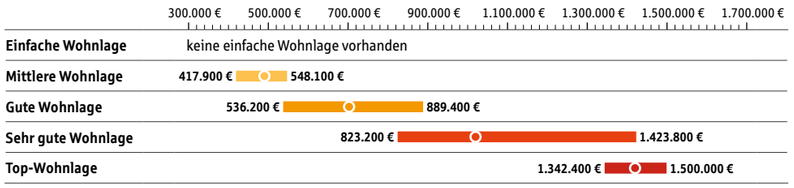
Stadtteile:

Hoheneck, Mitte, Nord, Ost und Süd



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



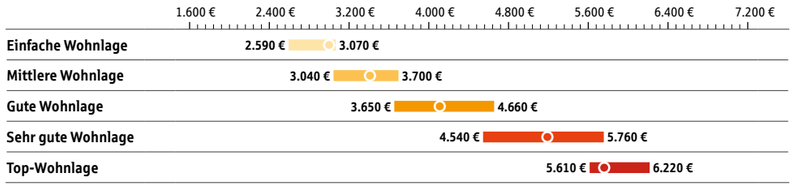
749.000 €

Durchschnittspreis

417.900 – 1.500.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



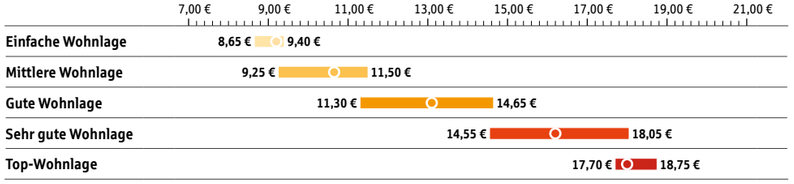
3.710 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.590 – 6.220 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



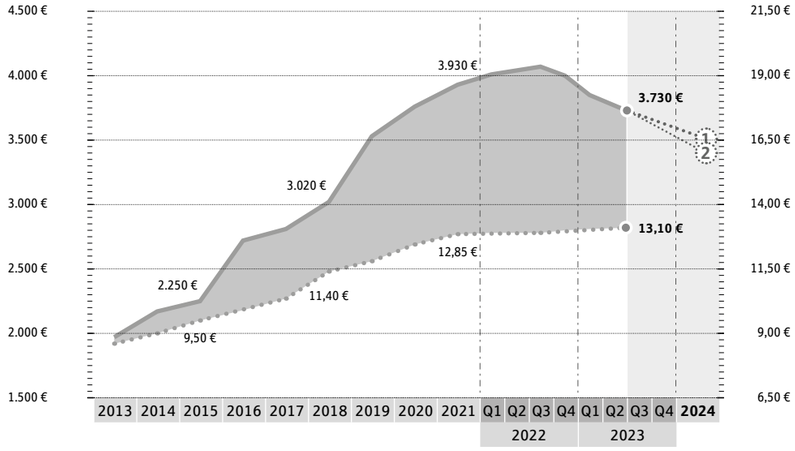
13,10 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,65 – 18,75 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,2 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

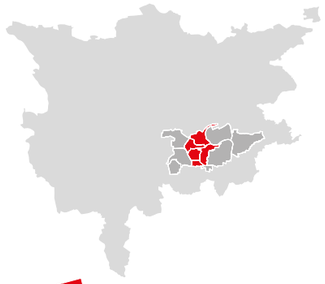
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Ludwigsburg-Mitte



Stadtteile:

Hoheneck, Mitte, Nord, Ost und Süd

-5,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-8,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+1,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	417.900 – 1.500.000 €	769.500 €	4.050 €	190/490 m²
Doppelhaushälfte	458.800 – 1.152.100 €	728.000 €	4.550 €	160/365 m²
Reihenhaus	461.500 – 1.080.500 €	640.900 €	4.420 €	145/235 m²
Zweifamilienhaus	526.000 – 899.000 €	702.400 €	4.390 €	160/470 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.090 – 5.690 €	124.900 €	4.030 €	31 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.590 – 6.220 €	229.500 €	3.530 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.770 – 6.220 €	373.400 €	3.930 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.850 – 5.750 €	564.100 €	3.890 €	145 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	11,15 – 17,95 €	470 €	13,80 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,65 – 18,75 €	810 €	13,00 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	9,00 – 17,85 €	1.180 €	12,65 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,90 – 15,20 €	1.640 €	11,60 €	141 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

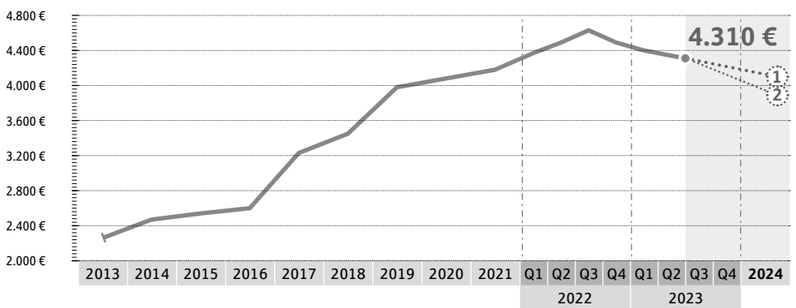
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

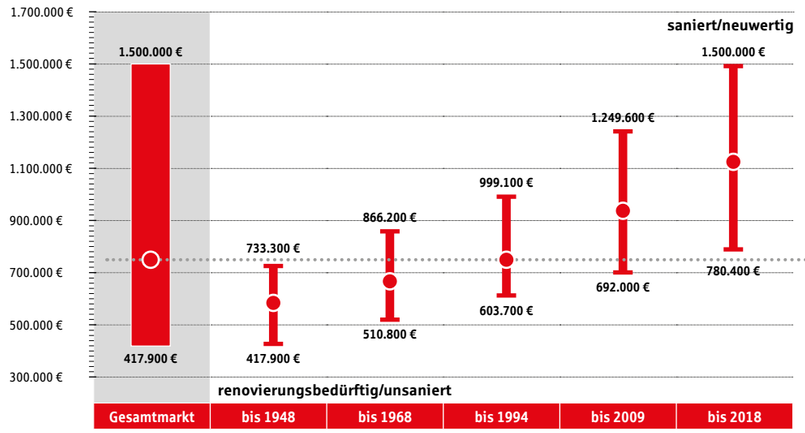
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



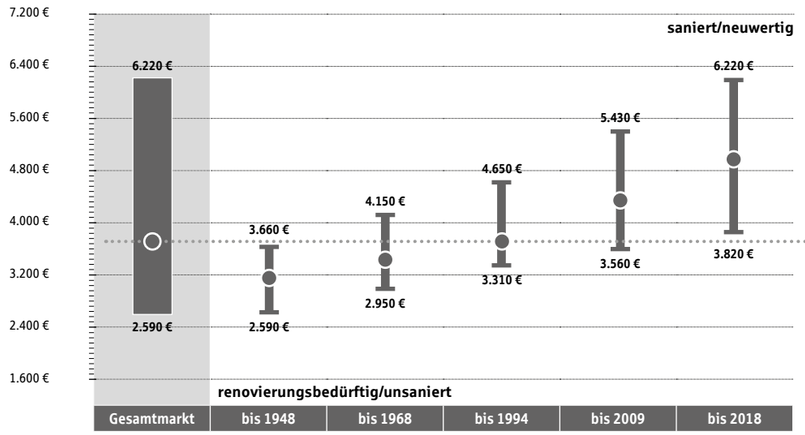
749.000 €

Durchschnittspreis

417.900 – 1.500.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



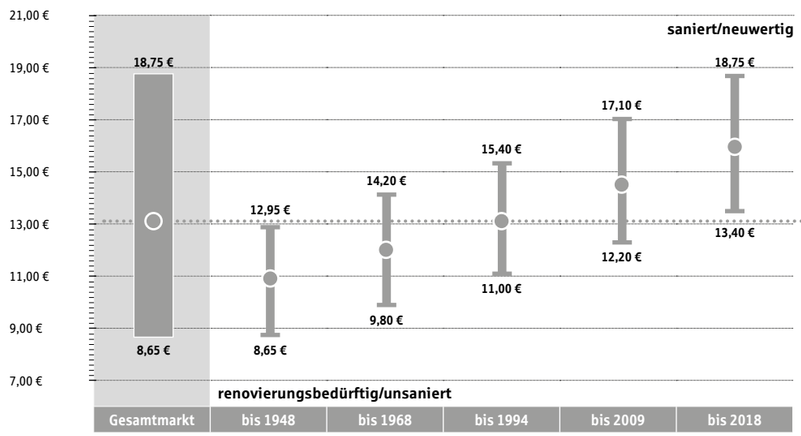
3.710 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.590 – 6.220 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,10 €

Durchschnittspreis (pro m²)

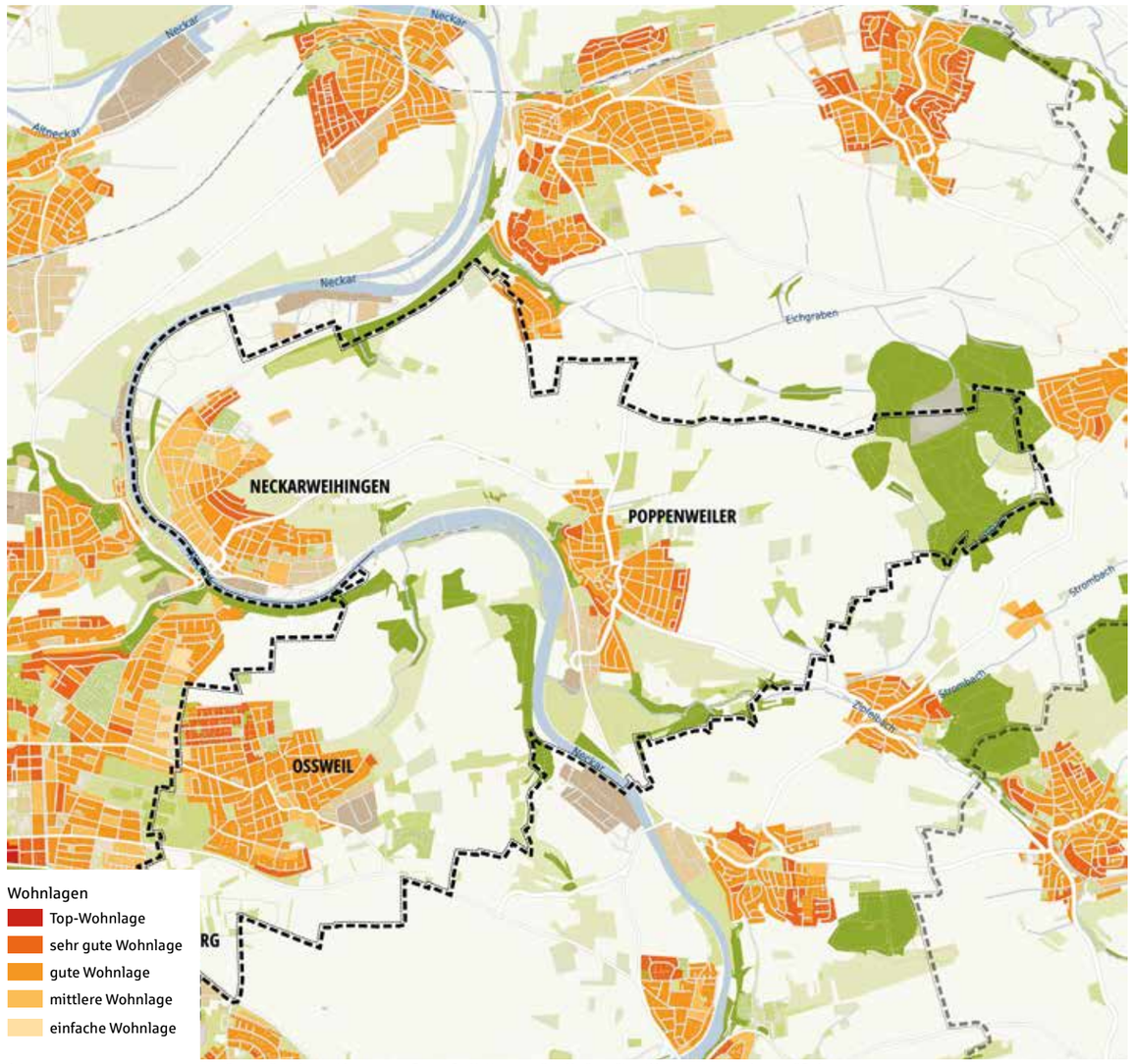
8,65 – 18,75 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Ludwigsburg-Ost

Stadtteile:

Neckarweihingen, Oßweil, Poppenweiler und Sonnenberg



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	200.000 € – 1.600.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	343.000 € – 572.400 €
Gute Wohnlage	555.600 € – 824.600 €
Sehr gute Wohnlage	780.100 € – 1.345.000 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

668.100 €

Durchschnittspreis

343.000 – 1.345.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.400 € – 6.600 €
Einfache Wohnlage	3.000 € – 3.200 €
Mittlere Wohnlage	3.140 € – 3.630 €
Gute Wohnlage	3.560 € – 4.660 €
Sehr gute Wohnlage	4.540 € – 5.860 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.520 €

Durchschnittspreis (pro m²)

3.000 – 5.860 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	8,00 € – 18,50 €
Einfache Wohnlage	9,60 € – 9,80 €
Mittlere Wohnlage	9,75 € – 11,95 €
Gute Wohnlage	11,50 € – 14,65 €
Sehr gute Wohnlage	14,55 € – 17,00 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

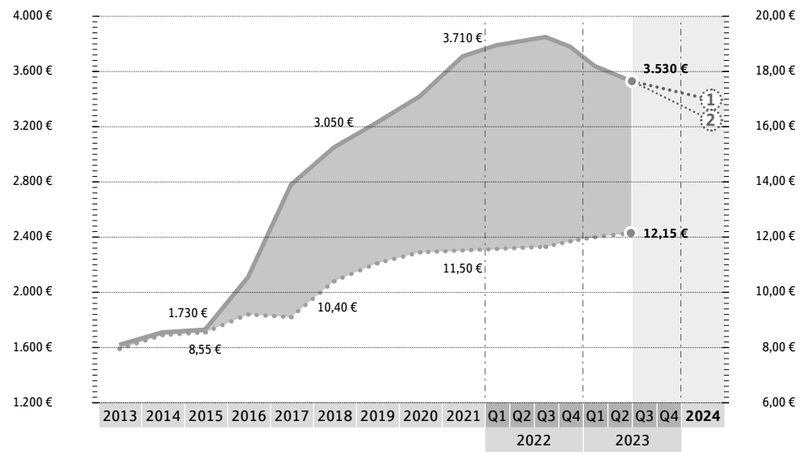
12,20 €

Durchschnittspreis (pro m²)

9,60 – 17,00 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,2 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

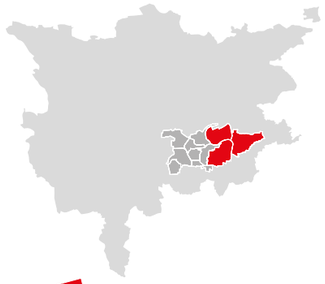
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Ludwigsburg-Ost



Stadtteile:

Neckarweihingen, Oßweil, Poppenweiler und Sonnenberg

-6,1 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-8,1 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+5,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	343.000 – 1.345.000 €	652.800 €	4.080 €	160/485 m²
Doppelhaushälfte	376.600 – 1.033.000 €	687.000 €	4.580 €	150/275 m²
Reihenhaus	378.800 – 968.900 €	645.300 €	4.450 €	145/245 m²
Zweifamilienhaus	431.700 – 806.100 €	685.100 €	4.420 €	155/450 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.580 – 5.360 €	95.500 €	3.820 €	25 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	3.000 – 5.860 €	207.700 €	3.350 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	3.210 – 5.860 €	339.400 €	3.730 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.300 – 5.420 €	501.800 €	3.690 €	136 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	12,35 – 16,25 €	460 €	12,85 €	36 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	9,60 – 17,00 €	740 €	12,10 €	61 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	10,00 – 16,20 €	1.120 €	11,80 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,90 – 13,75 €	1.490 €	10,80 €	138 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

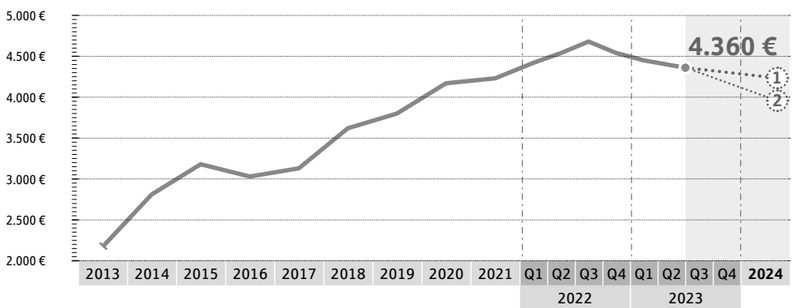
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

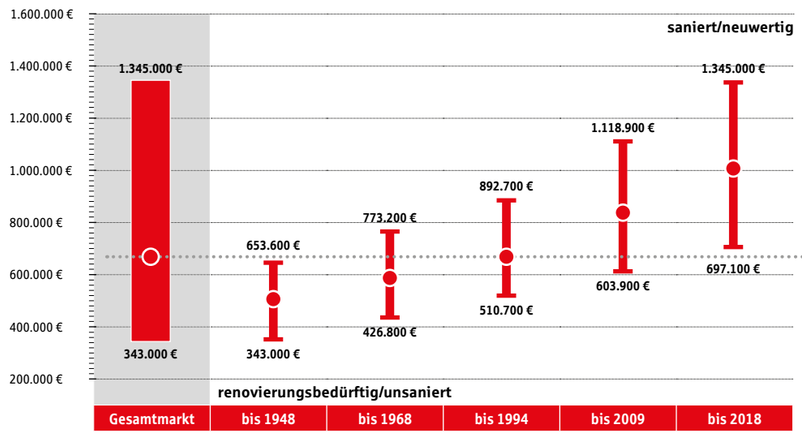
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



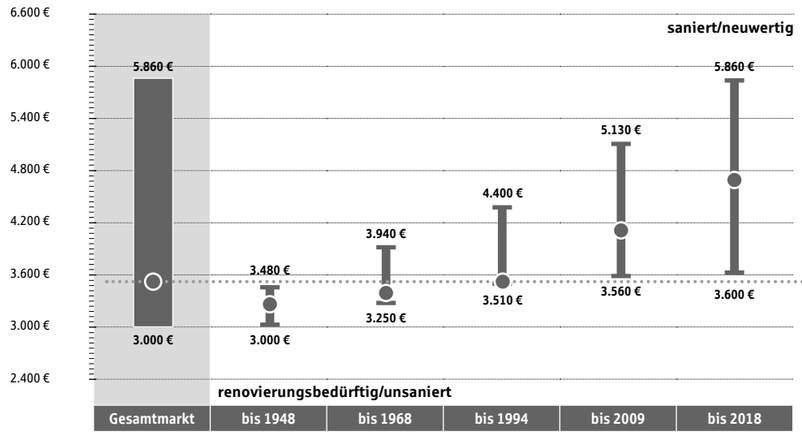
668.100 €

Durchschnittspreis

343.000 – 1.345.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



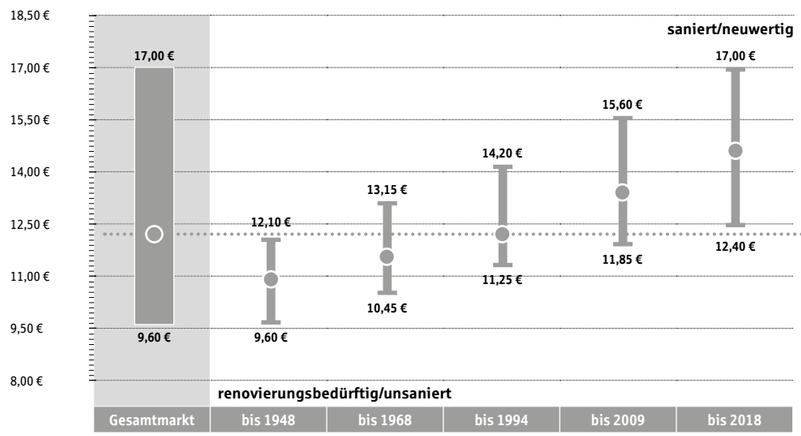
3.520 €

Durchschnittspreis (pro m²)

3.000 – 5.860 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,20 €

Durchschnittspreis (pro m²)

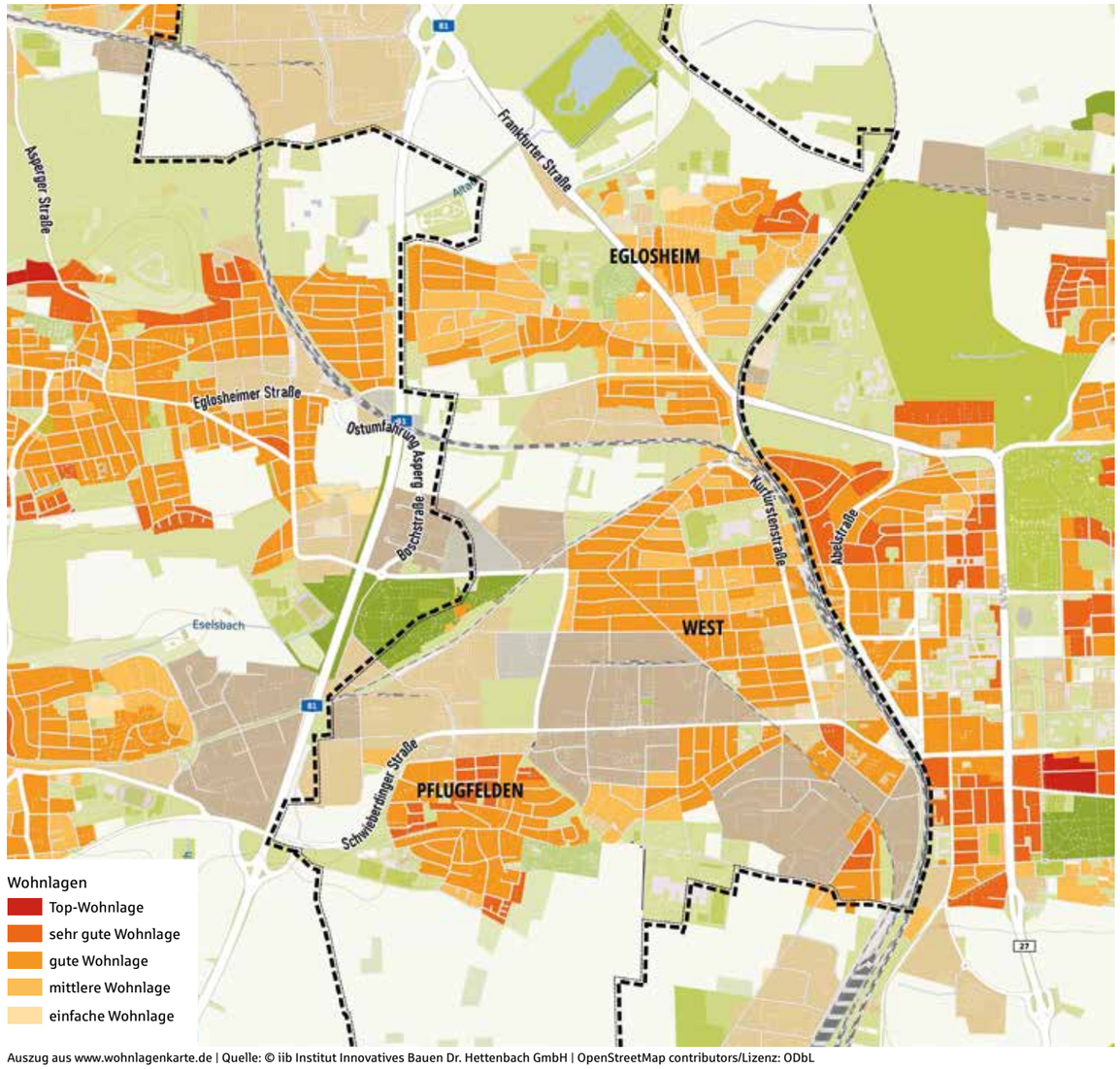
9,60 – 17,00 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Ludwigsburg-West

Stadtteile:

Eglosheim, Pflugfelden und West



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	295.000 € – 502.000 €
Gute Wohnlage	482.400 € – 853.200 €
Sehr gute Wohnlage	823.800 € – 1.209.900 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

572.800 €

Durchschnittspreis

295.000 – 1.209.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	3.160 € – 3.360 €
Mittlere Wohnlage	3.280 € – 3.780 €
Gute Wohnlage	3.700 € – 5.200 €
Sehr gute Wohnlage	4.950 € – 5.660 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.630 €

Durchschnittspreis (pro m²)

3.160 – 5.660 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	7,75 € – 8,25 €
Mittlere Wohnlage	8,15 € – 11,65 €
Gute Wohnlage	11,40 € – 16,45 €
Sehr gute Wohnlage	15,55 € – 18,75 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

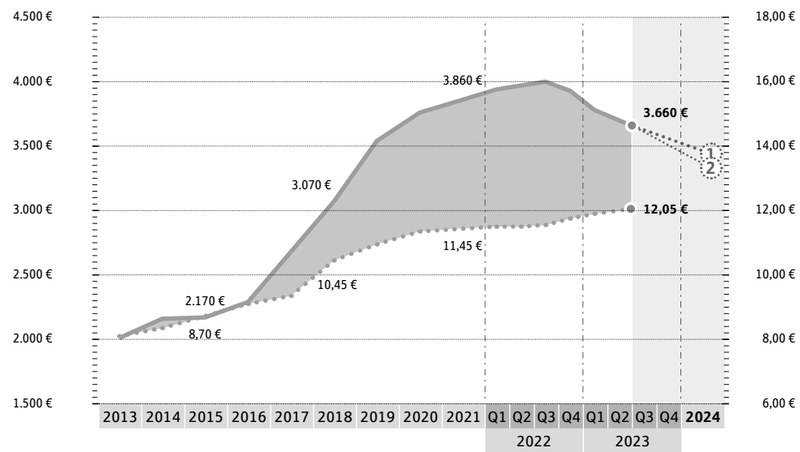
12,15 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,75 – 18,75 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

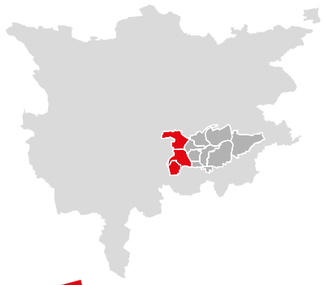
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Ludwigsburg-West



Stadtteile:
Eglosheim, Pflugfelden und West

-6,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-9,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+5,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	295.000 – 1.209.900 €	635.800 €	3.740 €	170/425 m²
Doppelhaushälfte	323.900 – 929.300 €	546.000 €	4.200 €	130/290 m²
Reihenhaus	325.800 – 871.600 €	530.400 €	4.080 €	130/215 m²
Zweifamilienhaus	371.300 – 725.100 €	607.500 €	4.050 €	150/430 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.770 – 5.180 €	145.800 €	3.940 €	37 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	3.160 – 5.660 €	221.400 €	3.460 €	64 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	3.380 – 5.660 €	380.200 €	3.840 €	99 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.480 – 5.230 €	505.400 €	3.800 €	133 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,00 – 17,95 €	450 €	12,80 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,75 – 18,75 €	750 €	12,05 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,05 – 17,85 €	1.130 €	11,75 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,00 – 15,20 €	1.560 €	10,75 €	145 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

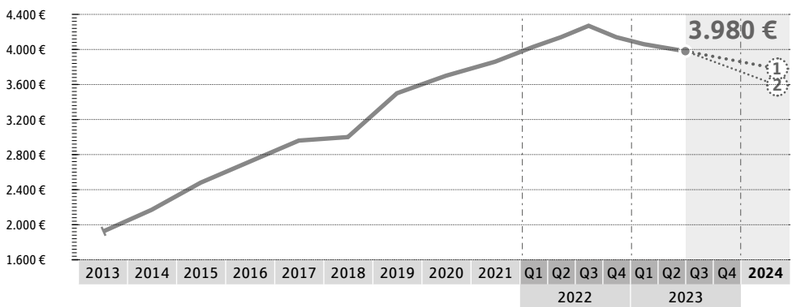
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

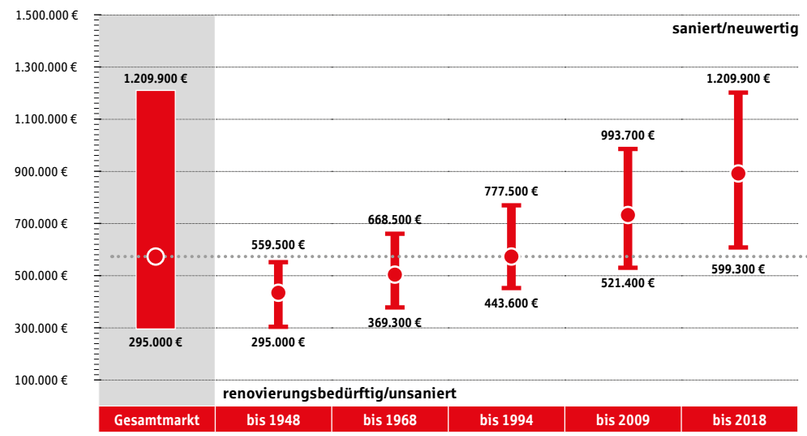
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



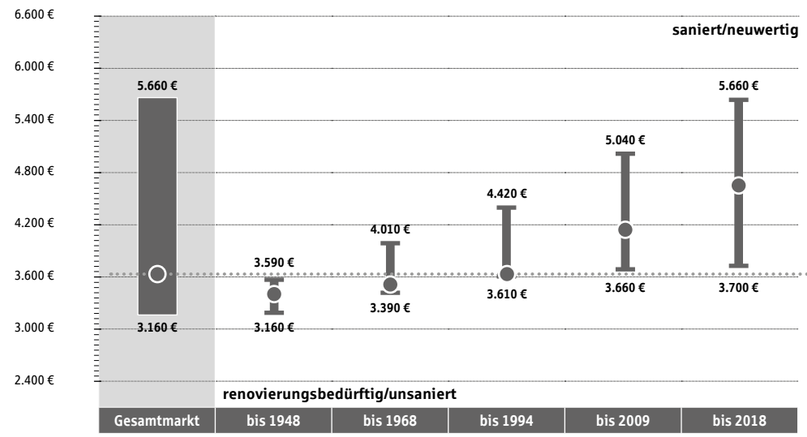
572.800 €

Durchschnittspreis

295.000 – 1.209.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



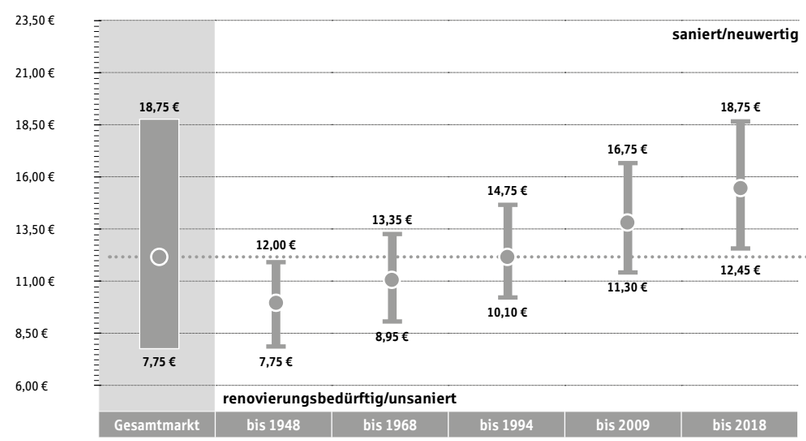
3.630 €

Durchschnittspreis (pro m²)

3.160 – 5.660 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,15 €

Durchschnittspreis (pro m²)

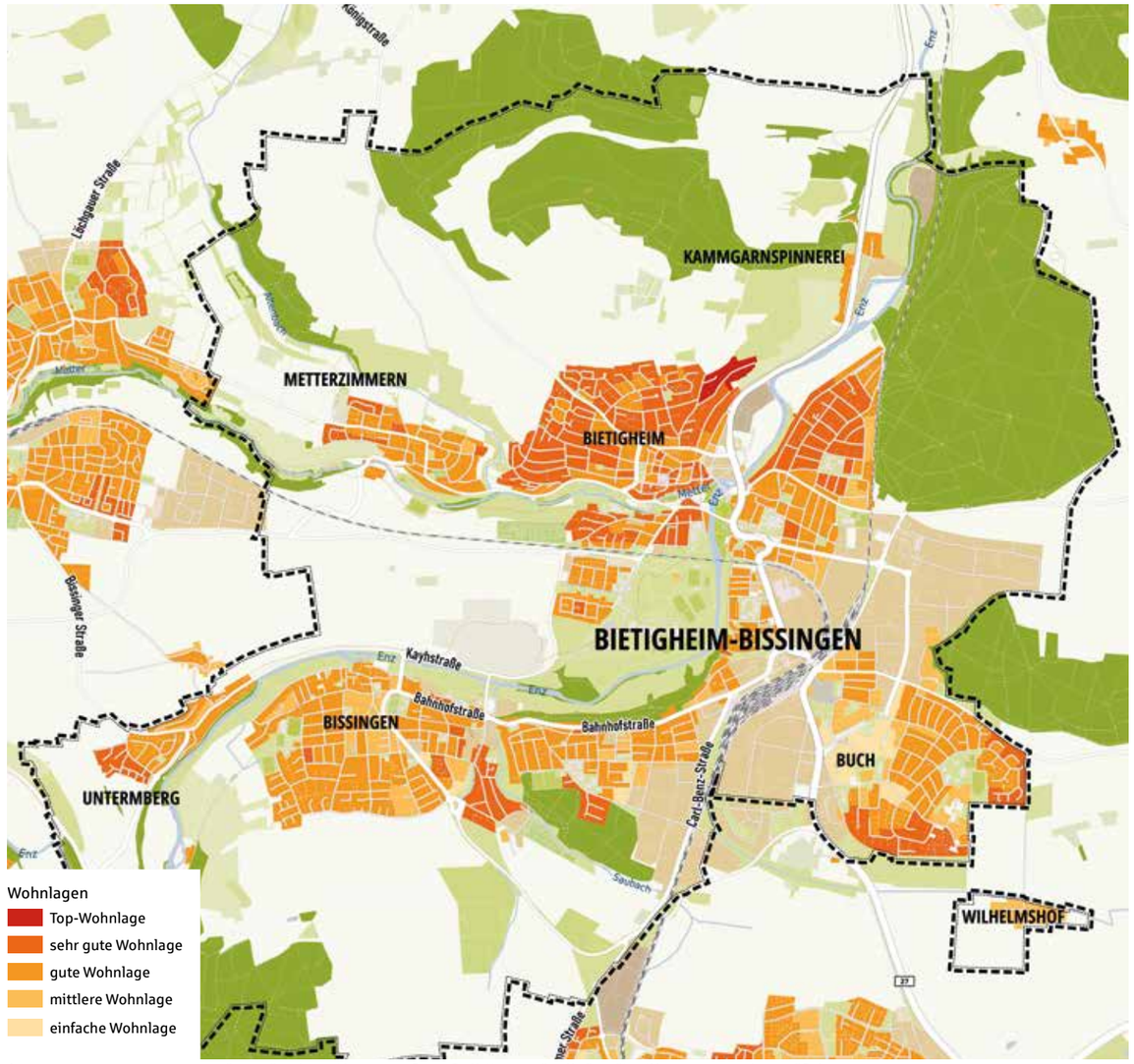
7,75 – 18,75 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Bietigheim-Bissingen

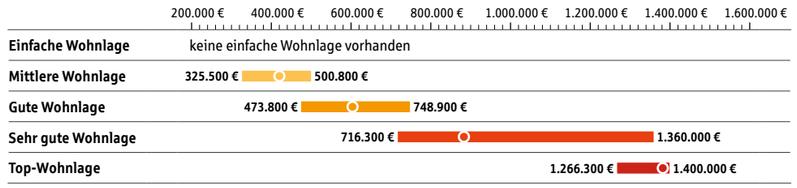
Ortsteile:

Bietigheim, Bissingen, Buch, Kammgarnspinnerei, Metterzimmern, Untermberg und Wilhelmshof



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



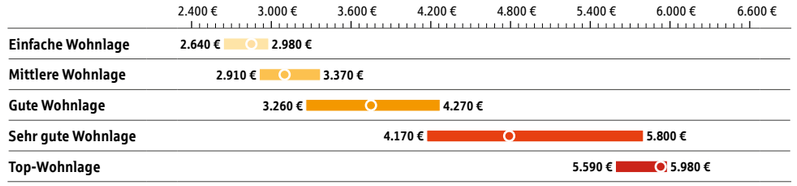
646.400 €

Durchschnittspreis

325.500 – 1.400.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



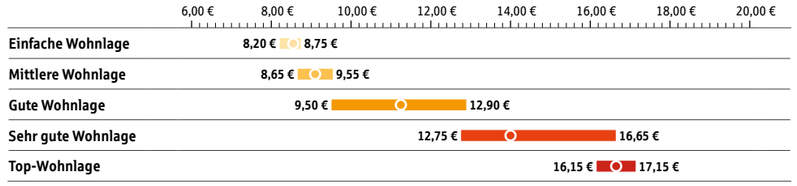
3.520 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.640 – 5.980 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



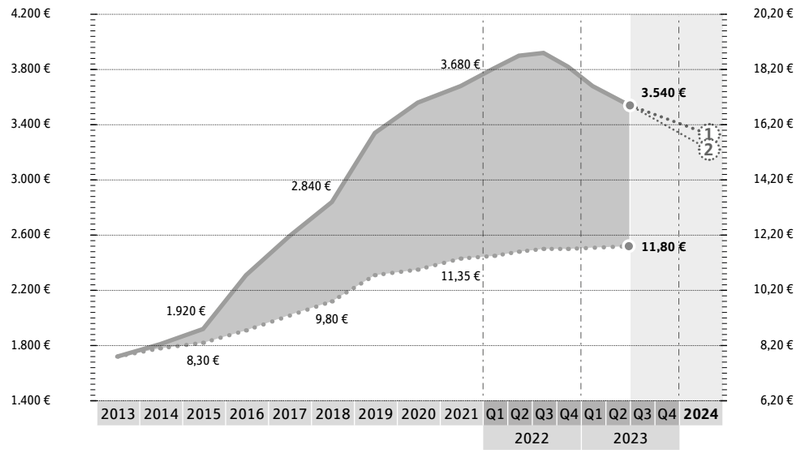
11,80 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,20 – 17,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Bietigheim-Bissingen

Ortsteile:

Bietigheim, Bissingen, Buch, Kammgarnspinnerei, Metterzimmern, Untermberg und Wilhelmshof

+1,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-10,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+1,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	325.500 – 1.400.000 €	684.800 €	4.150 €	165/560 m²
Doppelhaushälfte	423.200 – 1.033.800 €	560.300 €	4.150 €	135/360 m²
Reihenhaus	372.800 – 964.800 €	557.500 €	4.460 €	125/245 m²
Zweifamilienhaus	455.700 – 1.008.000 €	773.300 €	4.070 €	190/495 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.040 – 5.520 €	120.100 €	3.640 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.640 – 5.850 €	226.200 €	3.480 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.640 – 5.980 €	336.300 €	3.540 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.900 – 5.570 €	517.500 €	3.450 €	150 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,35 – 16,70 €	450 €	12,85 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,20 – 17,15 €	770 €	11,90 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,40 – 16,20 €	1.100 €	11,60 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,60 – 14,80 €	1.800 €	11,60 €	155 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

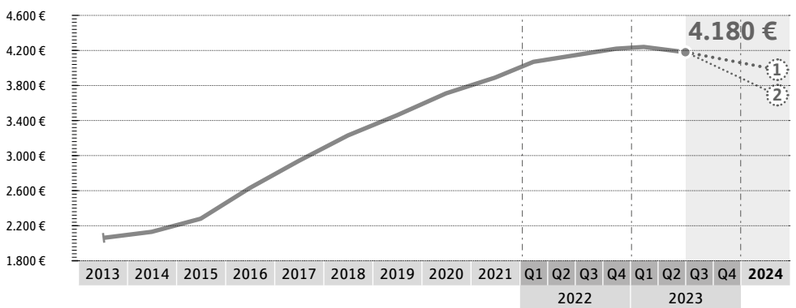
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

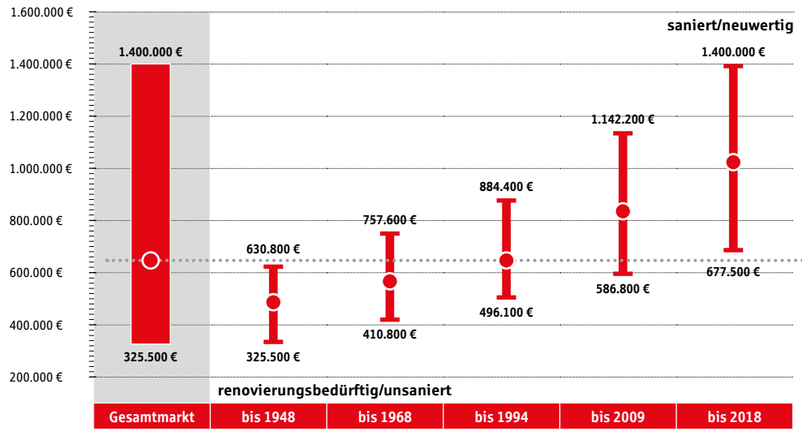
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



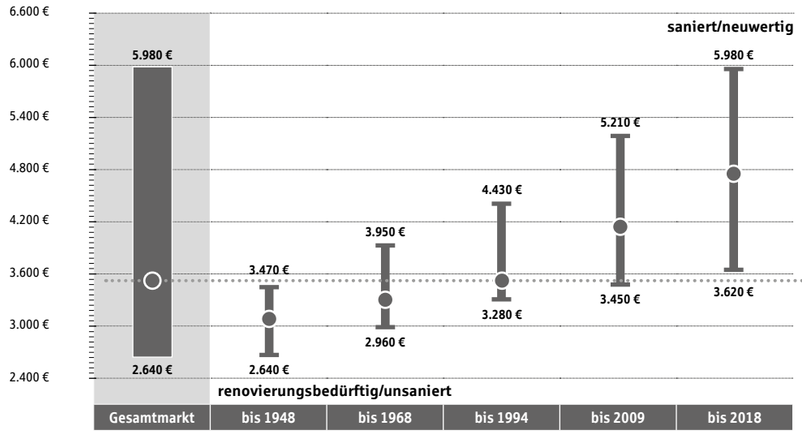
646.400 €

Durchschnittspreis

325.500 – 1.400.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



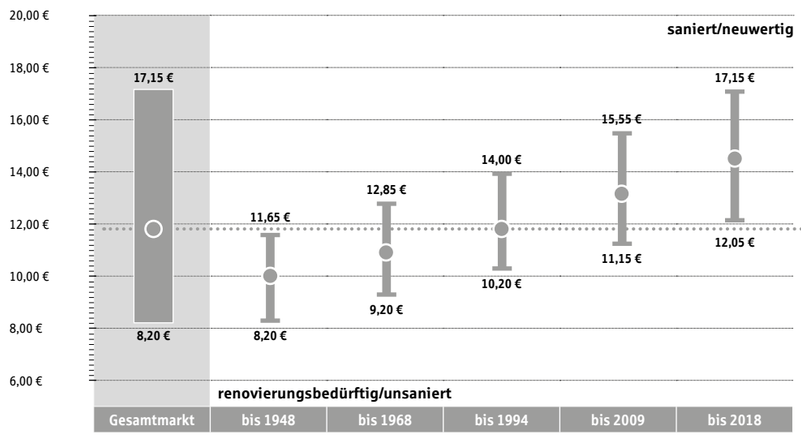
3.520 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.640 – 5.980 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,80 €

Durchschnittspreis (pro m²)

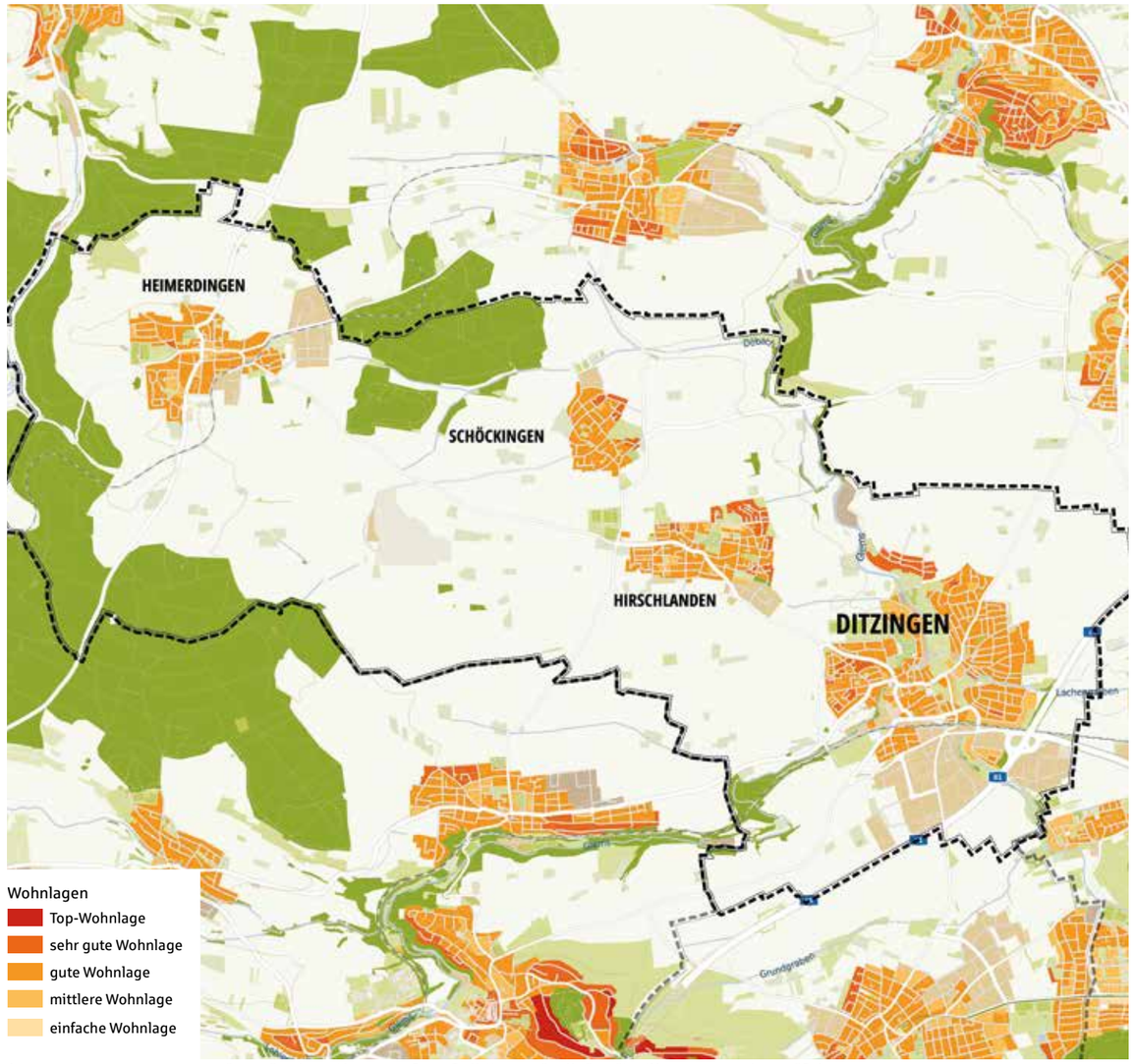
8,20 – 17,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Ditzingen

Ortsteile:

Ditzingen, Heimerdingen, Hirschlanden und Schöckingen



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	0 € … 1.750.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**308.000 €** – **502.300 €**
Gute Wohnlage	**477.700 €** – **973.900 €**
Sehr gute Wohnlage	**861.500 €** – **1.447.000 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

660.300 €

Durchschnittspreis

308.000 – 1.447.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.500 € … 6.000 €
Einfache Wohnlage	**2.710 €** – **2.910 €**
Mittlere Wohnlage	**2.810 €** – **3.330 €**
Gute Wohnlage	**3.220 €** – **4.600 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.460 €** – **5.290 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.350 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.710 – 5.290 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,50 € … 25,00 €
Einfache Wohnlage	**8,45 €** – **8,85 €**
Mittlere Wohnlage	**8,65 €** – **10,20 €**
Gute Wohnlage	**10,00 €** – **15,00 €**
Sehr gute Wohnlage	**14,45 €** – **20,80 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

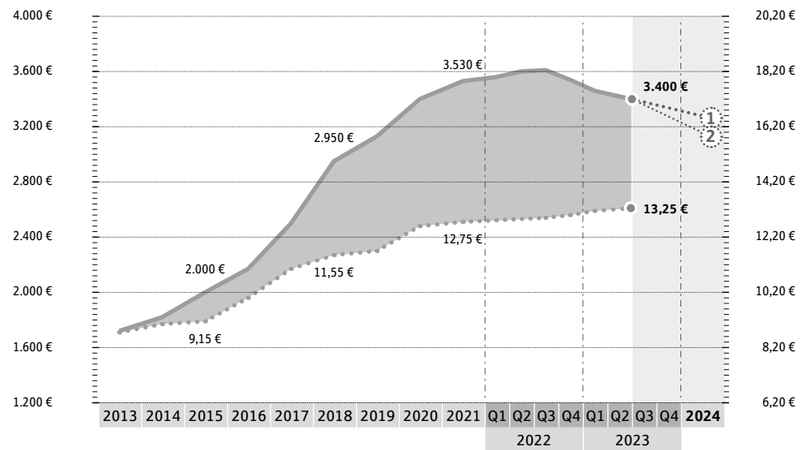
13,30 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,45 – 20,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,8 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Ditzingen

Ortsteile:

Ditzingen, Heimerdingen, Hirschlanden und Schöckingen

-9,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-7,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+3,1 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	308.000 – 1.447.000 €	657.200 €	4.240 €	155/455 m²
Doppelhaushälfte	400.400 – 1.068.500 €	614.800 €	4.240 €	145/305 m²
Reihenhaus	352.700 – 997.200 €	638.400 €	4.560 €	140/220 m²
Zweifamilienhaus	431.200 – 1.041.800 €	811.200 €	4.160 €	195/500 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.120 – 4.890 €	131.900 €	3.470 €	38 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.710 – 5.180 €	215.200 €	3.310 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.710 – 5.290 €	320.200 €	3.370 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.980 – 4.920 €	459.200 €	3.280 €	140 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,65 – 20,25 €	480 €	14,50 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,45 – 20,80 €	870 €	13,40 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,70 – 19,65 €	1.210 €	13,10 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,85 – 17,95 €	1.770 €	13,10 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

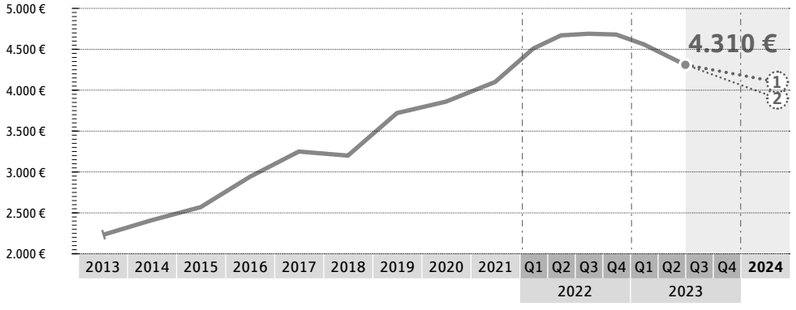
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

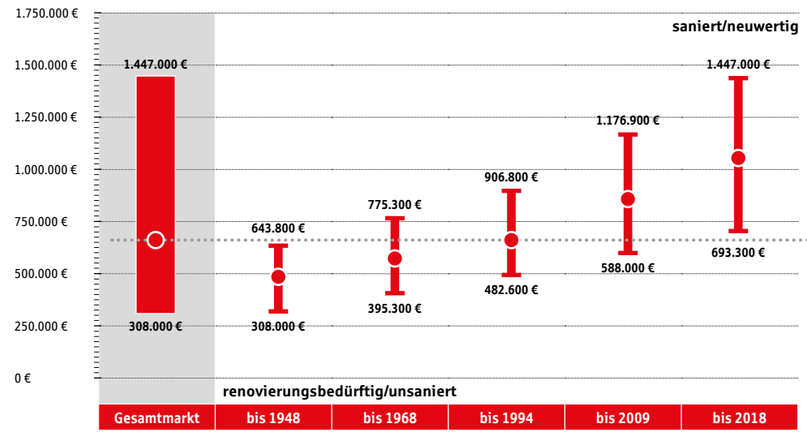
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



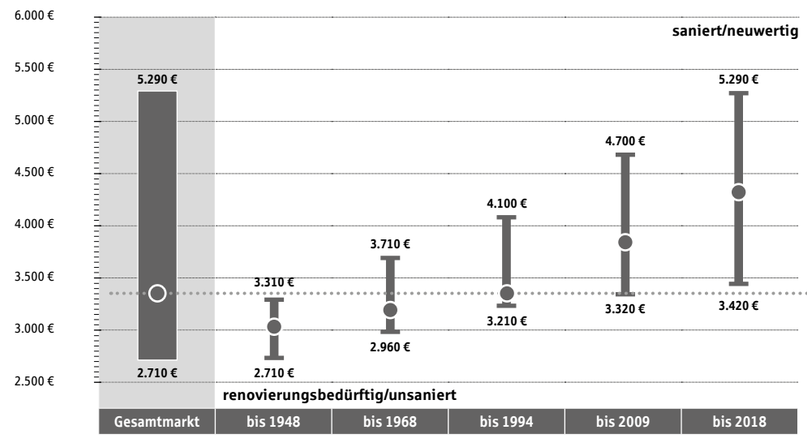
660.300 €

Durchschnittspreis

308.000 – 1.447.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



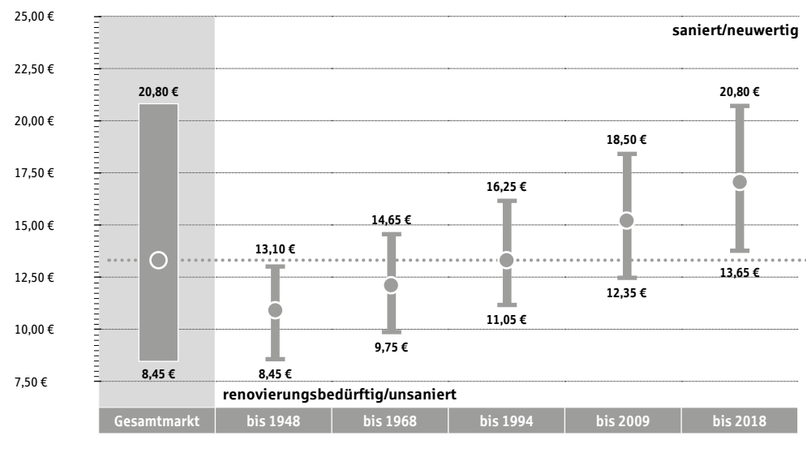
3.350 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.710 – 5.290 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,30 €

Durchschnittspreis (pro m²)

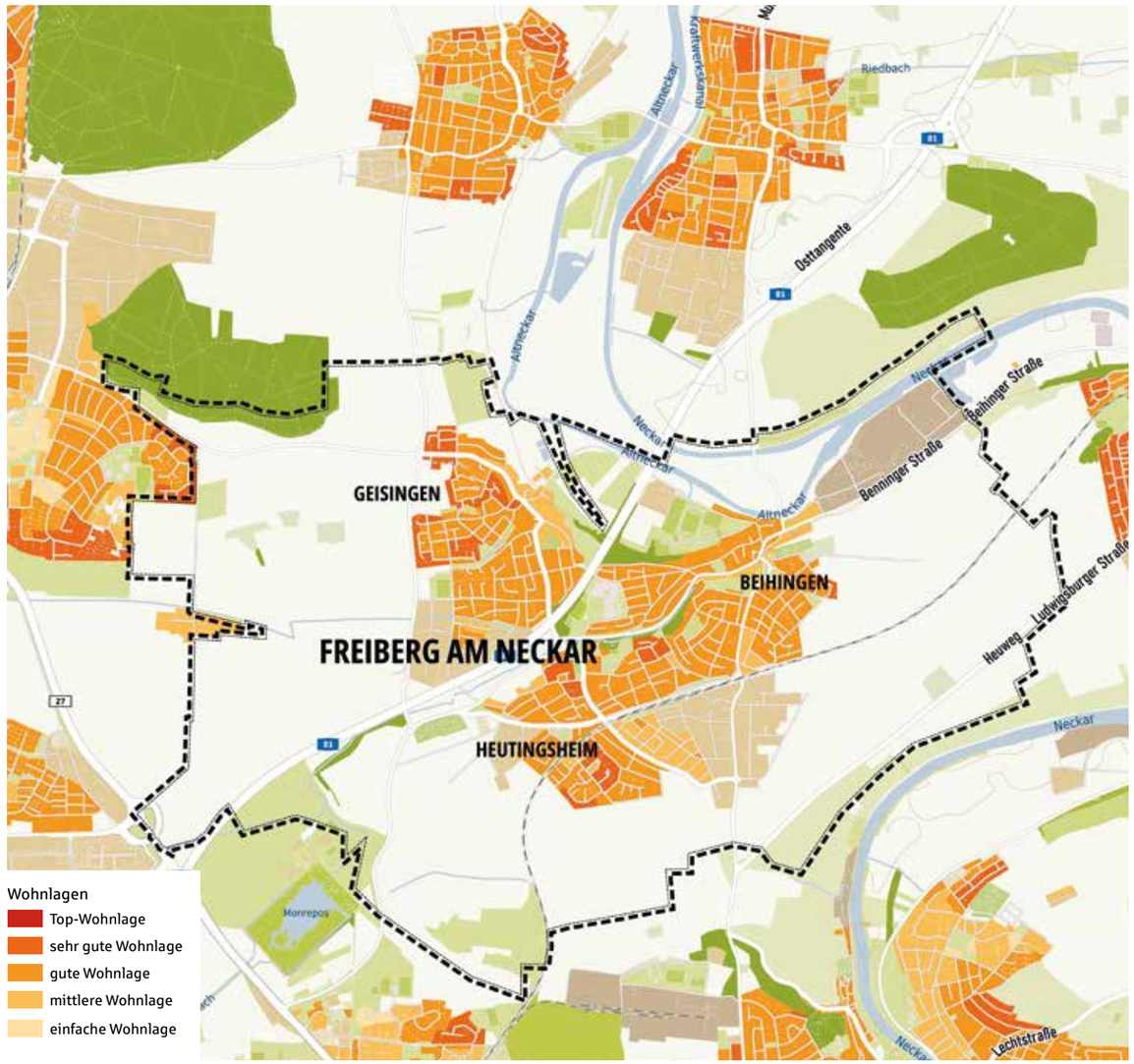
8,45 – 20,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Freiberg am Neckar

Ortsteile:

Beihingen, Geisingen und Heutingsheim



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	150.000 € – 1.200.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**330.000 €** – **468.400 €**
Gute Wohnlage	**448.400 €** – **845.600 €**
Sehr gute Wohnlage	**802.300 €** – **991.800 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

562.500 €

Durchschnittspreis

330.000 – 991.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.500 € – 6.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**2.750 €** – **3.500 €**
Gute Wohnlage	**3.420 €** – **4.930 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.690 €** – **5.360 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.520 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.750 – 5.360 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 21,00 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**8,30 €** – **10,00 €**
Gute Wohnlage	**9,80 €** – **14,85 €**
Sehr gute Wohnlage	**14,40 €** – **17,45 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

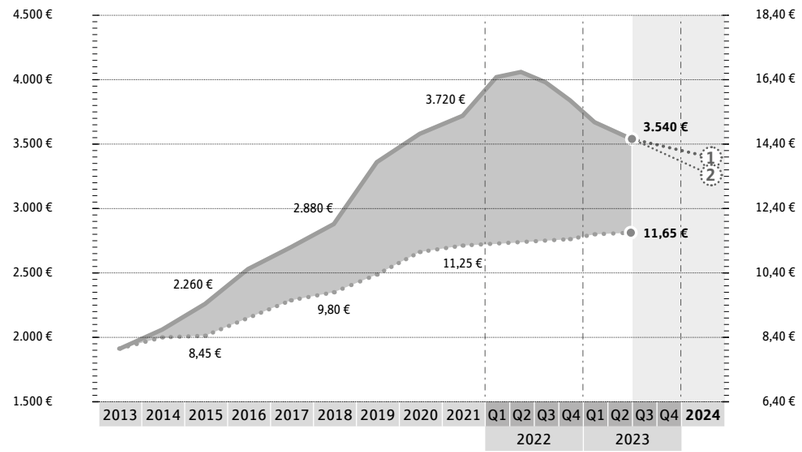
11,70 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,30 – 17,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

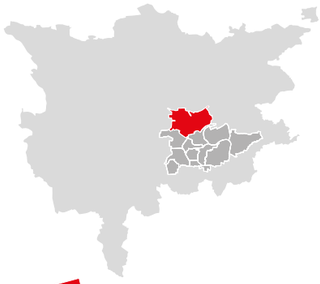
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Freiberg am Neckar



Ortsteile:
Beihingen, Geisingen und Heutingsheim

-4,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-12,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+2,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	330.000 – 991.800 €	615.500 €	3.730 €	165/415 m²
Doppelhaushälfte	429.000 – 732.300 €	596.800 €	3.730 €	160/350 m²
Reihenhaus	377.900 – 683.500 €	521.300 €	4.010 €	130/225 m²
Zweifamilienhaus	462.000 – 714.100 €	567.300 €	3.660 €	155/475 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.160 – 4.950 €	120.100 €	3.640 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.750 – 5.250 €	226.200 €	3.480 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.750 – 5.360 €	336.300 €	3.540 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.030 – 4.990 €	465.800 €	3.450 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,45 – 17,00 €	420 €	12,75 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,30 – 17,45 €	770 €	11,80 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,55 – 16,50 €	1.090 €	11,50 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,70 – 15,05 €	1.440 €	11,50 €	125 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

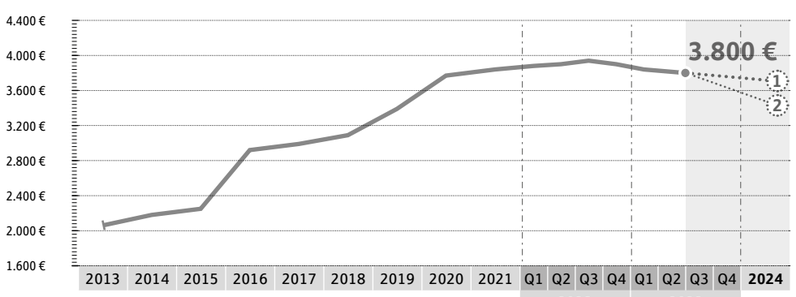
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

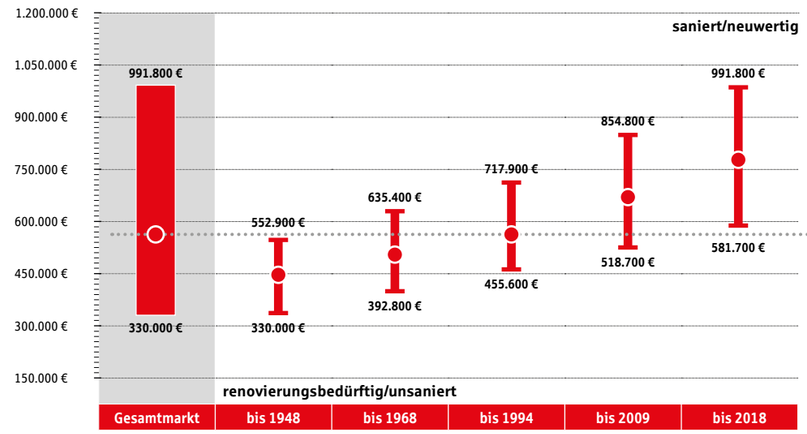
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



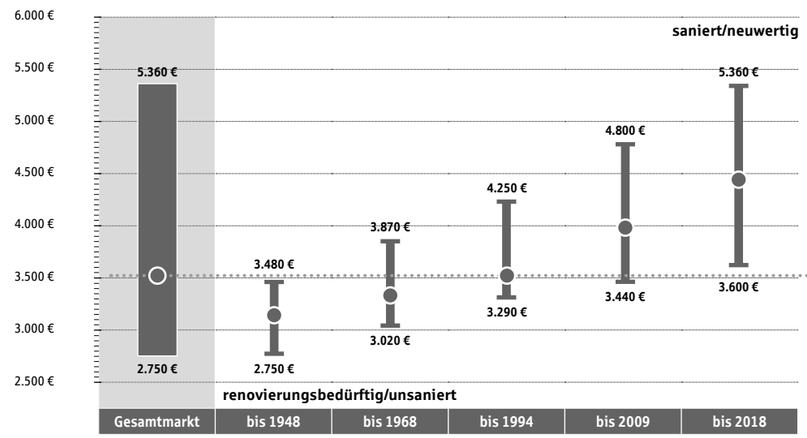
562.500 €

Durchschnittspreis

330.000 – 991.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



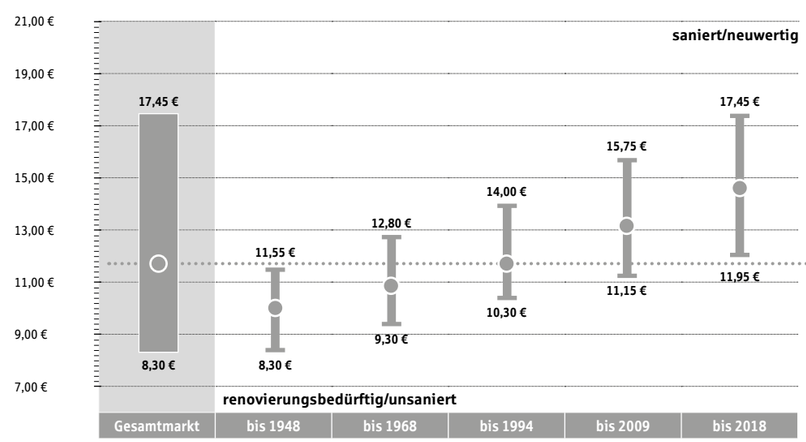
3.520 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.750 – 5.360 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,70 €

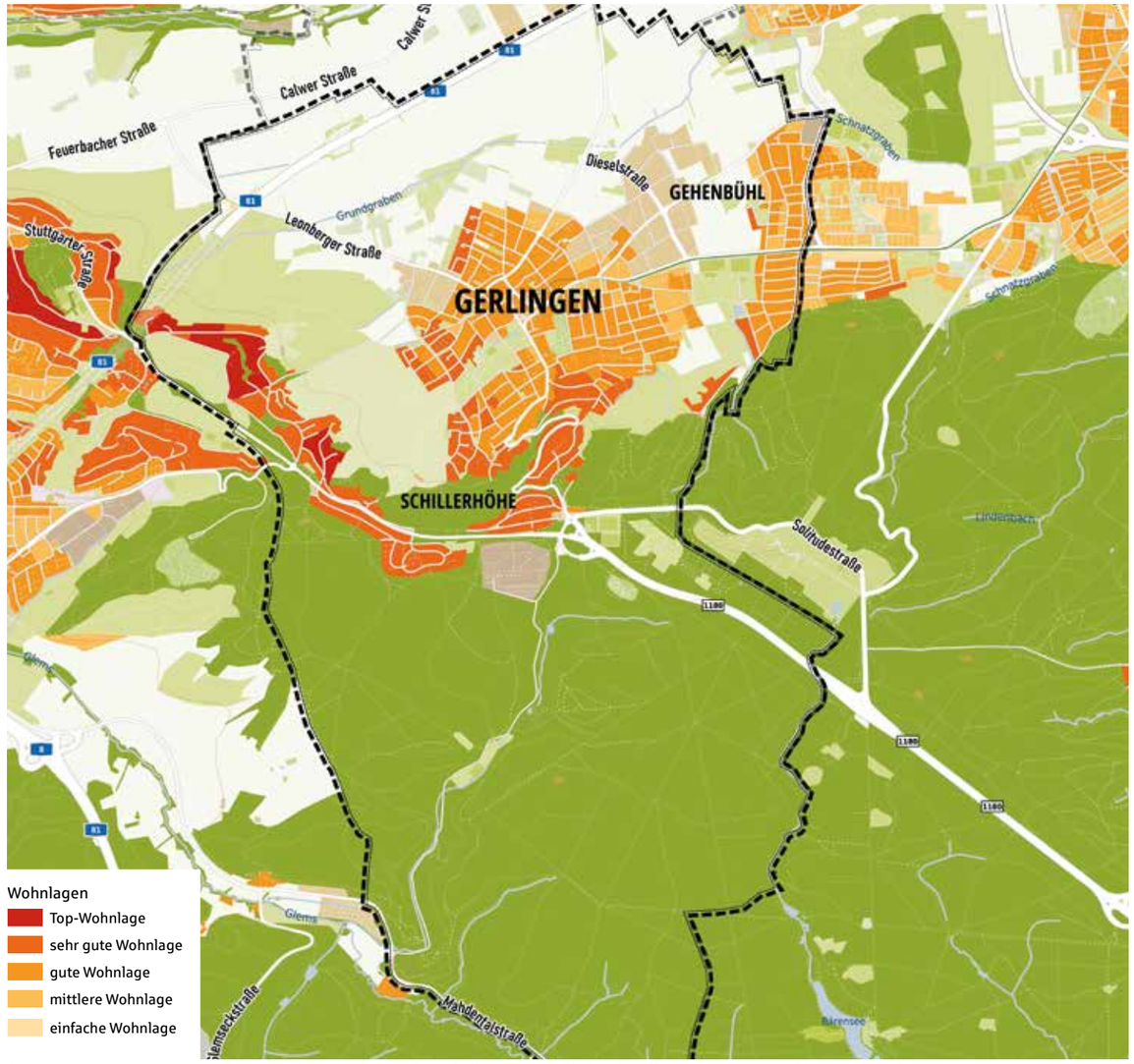
Durchschnittspreis (pro m²)

8,30 – 17,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Gerlingen

Ortsteile:
Gehenbühl, Gerlingen und Schillerhöhe



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	200.000 € – 2.300.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	440.300 € – 543.700 €
Gute Wohnlage	526.900 € – 762.700 €
Sehr gute Wohnlage	750.000 € – 1.475.900 €
Top-Wohnlage	1.451.300 € – 1.860.000 €

851.000 €

Durchschnittspreis

440.300 – 1.860.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.000 € – 7.600 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	2.740 € – 3.760 €
Gute Wohnlage	3.710 € – 4.660 €
Sehr gute Wohnlage	4.580 € – 5.790 €
Top-Wohnlage	5.520 € – 6.330 €

3.550 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.740 – 6.330 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	8,50 € – 22,50 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	9,60 € – 11,25 €
Gute Wohnlage	11,00 € – 13,70 €
Sehr gute Wohnlage	13,50 € – 17,20 €
Top-Wohnlage	16,90 € – 20,30 €

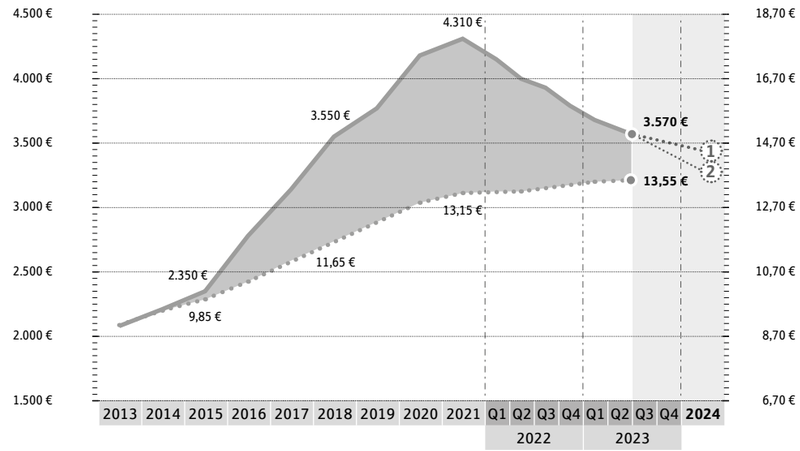
13,55 €

Durchschnittspreis (pro m²)

9,60 – 20,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,6 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Gerlingen

Ortsteile:
Gehenbühl, Gerlingen und Schillerhöhe

-6,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-10,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+2,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	440.300 – 1.860.000 €	1.010.100 €	5.460 €	185/525 m²
Doppelhaushälfte	572.400 – 1.373.400 €	737.100 €	5.460 €	135/310 m²
Reihenhaus	504.200 – 1.281.800 €	733.800 €	5.870 €	125/220 m²
Zweifamilienhaus	616.400 – 1.339.200 €	1.072.000 €	5.360 €	200/490 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.150 – 5.850 €	124.800 €	3.670 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.740 – 6.200 €	245.700 €	3.510 €	70 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.740 – 6.330 €	357.000 €	3.570 €	100 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.010 – 5.890 €	469.800 €	3.480 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	12,10 – 19,80 €	520 €	14,80 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	9,60 – 20,30 €	820 €	13,65 €	60 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	9,85 – 19,20 €	1.270 €	13,35 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,10 – 17,50 €	1.870 €	13,35 €	140 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

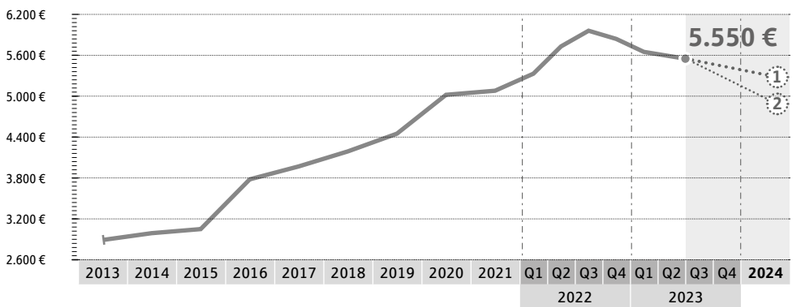
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

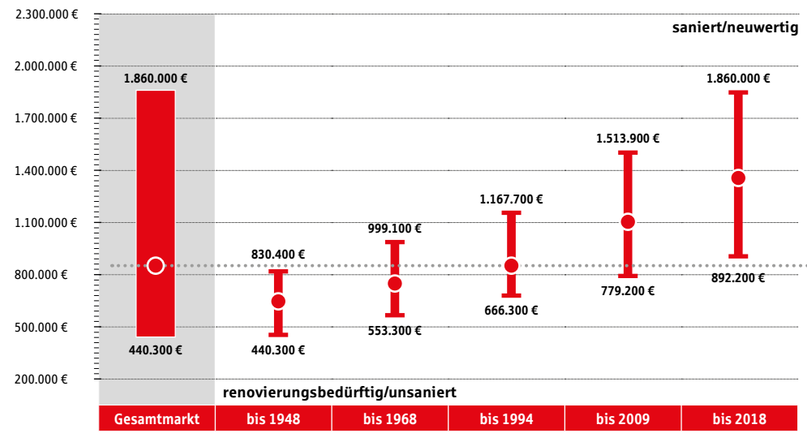
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



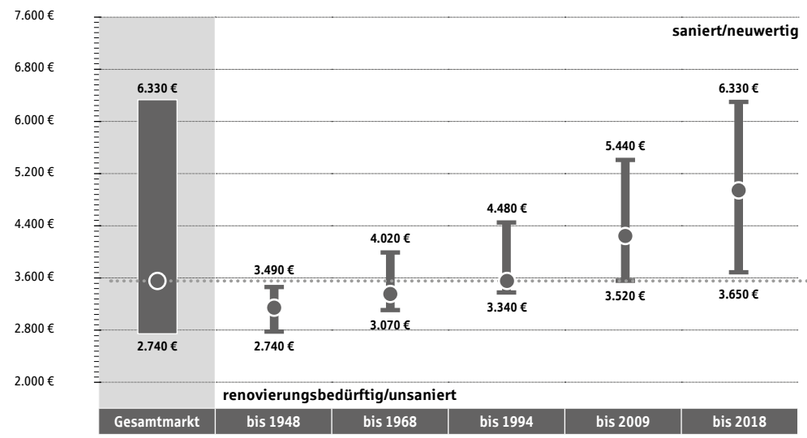
851.000 €

Durchschnittspreis

440.300 – 1.860.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



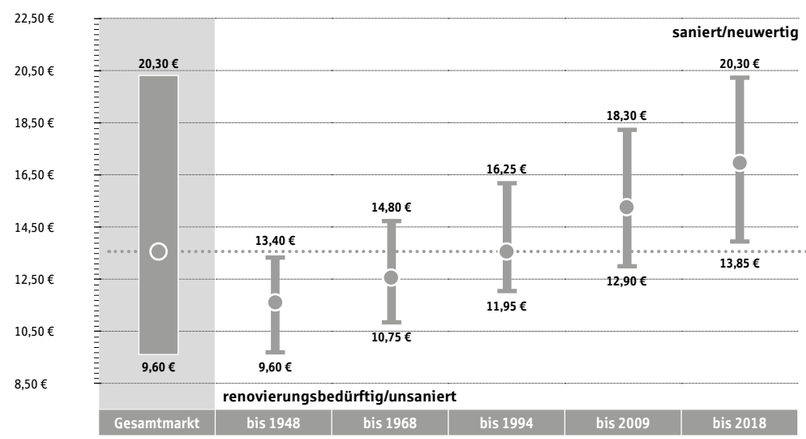
3.550 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.740 – 6.330 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,55 €

Durchschnittspreis (pro m²)

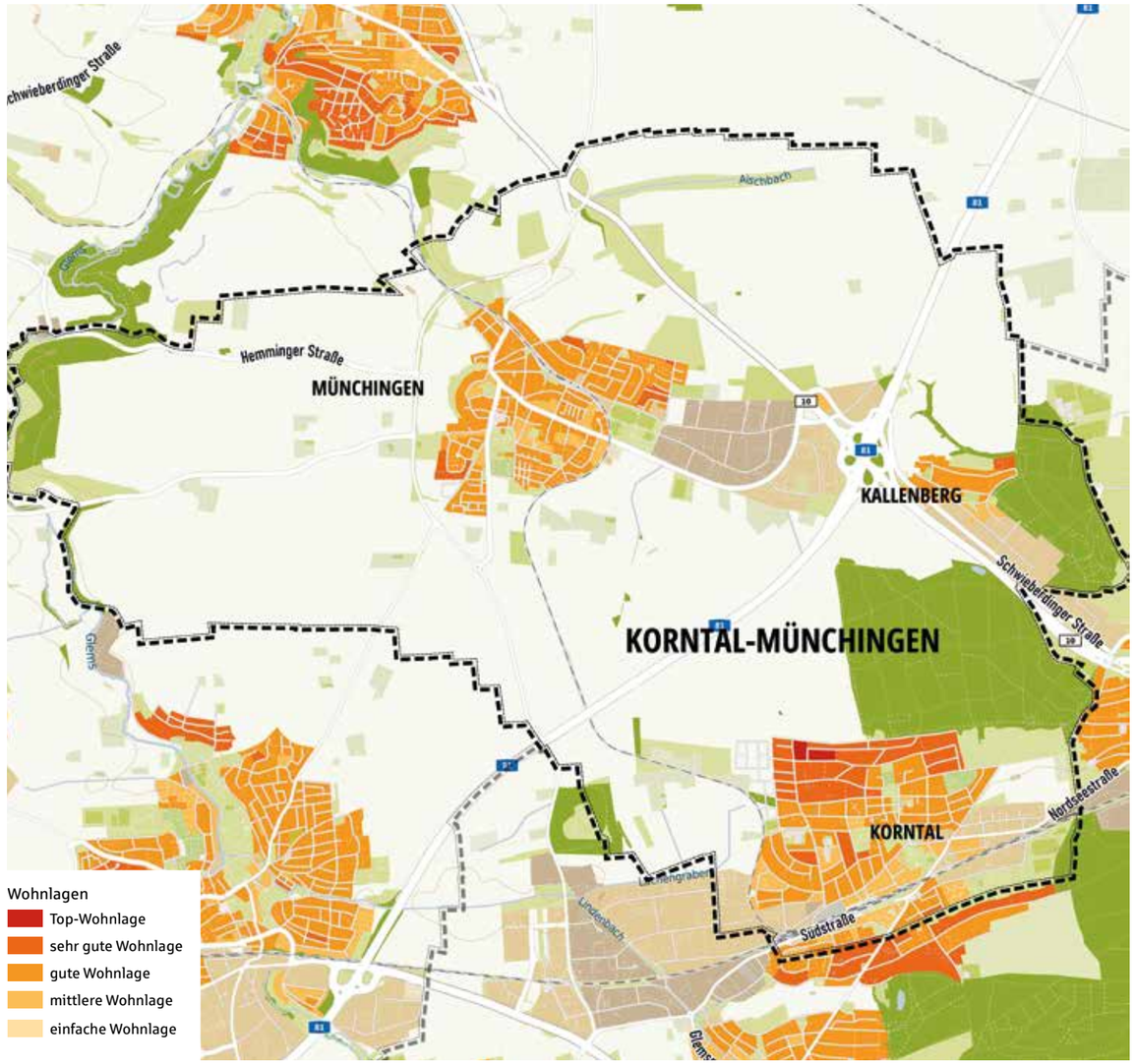
9,60 – 20,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Korntal-Münchingen

Ortsteile:

Kallenberg, Korntal und Münchingen



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	300.000 € – 1.700.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	430.000 € – 588.200 €
Gute Wohnlage	575.100 € – 955.400 €
Sehr gute Wohnlage	944.700 € – 1.494.300 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

663.000 €

Durchschnittspreis

430.000 – 1.494.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.000 € – 7.600 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	2.940 € – 3.760 €
Gute Wohnlage	3.700 € – 4.750 €
Sehr gute Wohnlage	4.580 € – 6.360 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.830 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.940 – 6.360 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 21,00 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	8,75 € – 11,20 €
Gute Wohnlage	11,00 € – 14,40 €
Sehr gute Wohnlage	14,25 € – 18,35 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

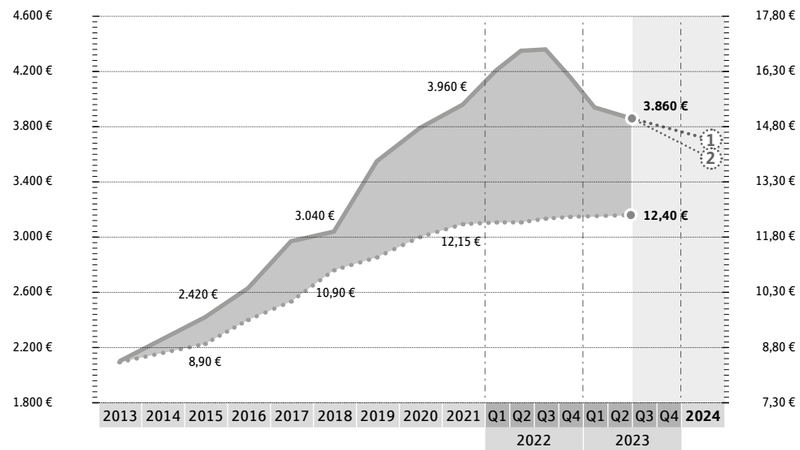
12,40 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,75 – 18,35 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

   Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Korntal-Münchingen

Ortsteile:

Kallenberg, Korntal und Münchingen

-9,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-12,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+0,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	430.000 – 1.494.300 €	814.800 €	3.880 €	210/520 m²
Doppelhaushälfte	559.000 – 1.103.400 €	582.000 €	3.880 €	150/405 m²
Reihenhaus	492.400 – 1.029.800 €	563.000 €	4.170 €	135/220 m²
Zweifamilienhaus	602.000 – 1.075.900 €	723.900 €	3.810 €	190/460 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.380 – 5.880 €	134.600 €	3.960 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.940 – 6.230 €	226.800 €	3.780 €	60 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.940 – 6.360 €	365.800 €	3.850 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.230 – 5.920 €	525.000 €	3.750 €	140 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	11,05 – 17,90 €	450 €	13,55 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,75 – 18,35 €	810 €	12,50 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	9,00 – 17,35 €	1.160 €	12,20 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,20 – 15,85 €	1.890 €	12,20 €	155 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

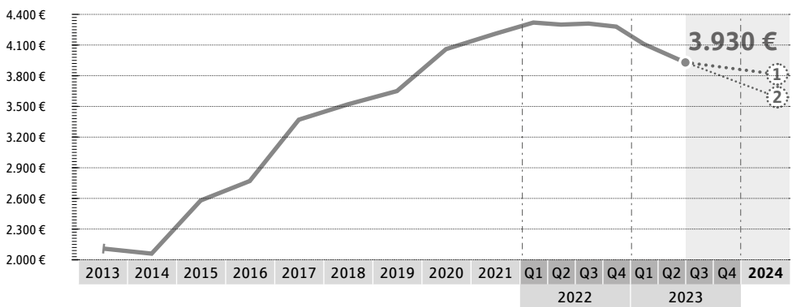
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

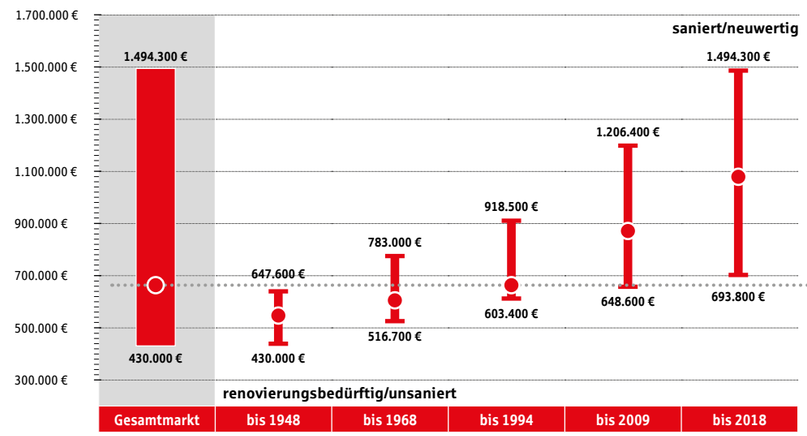
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



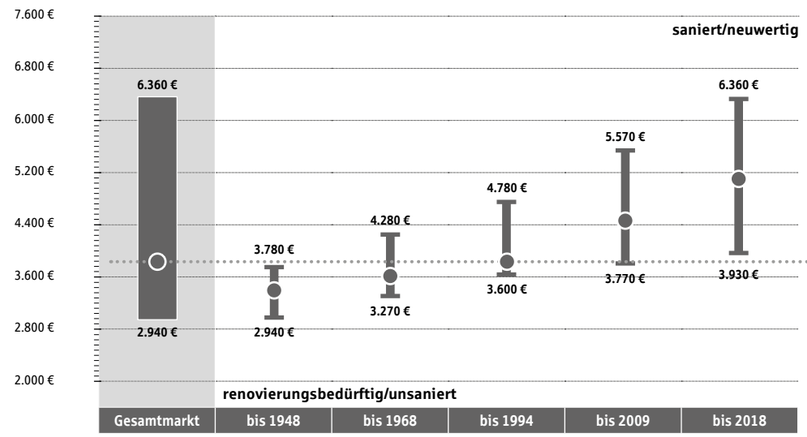
663.000 €

Durchschnittspreis

430.000 – 1.494.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



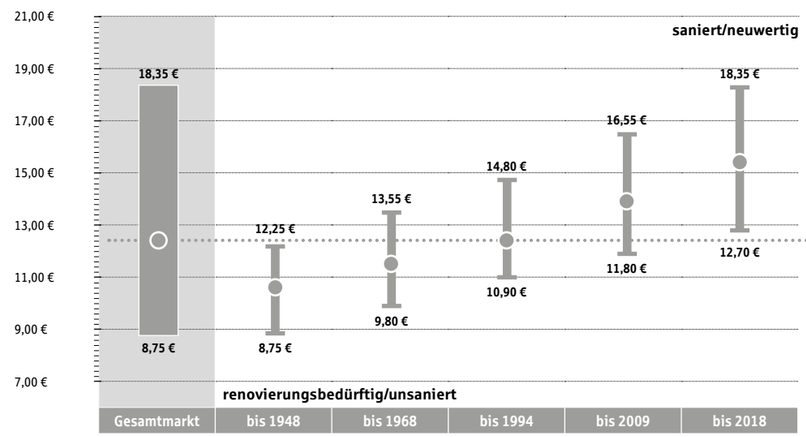
3.830 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.940 – 6.360 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,40 €

Durchschnittspreis (pro m²)

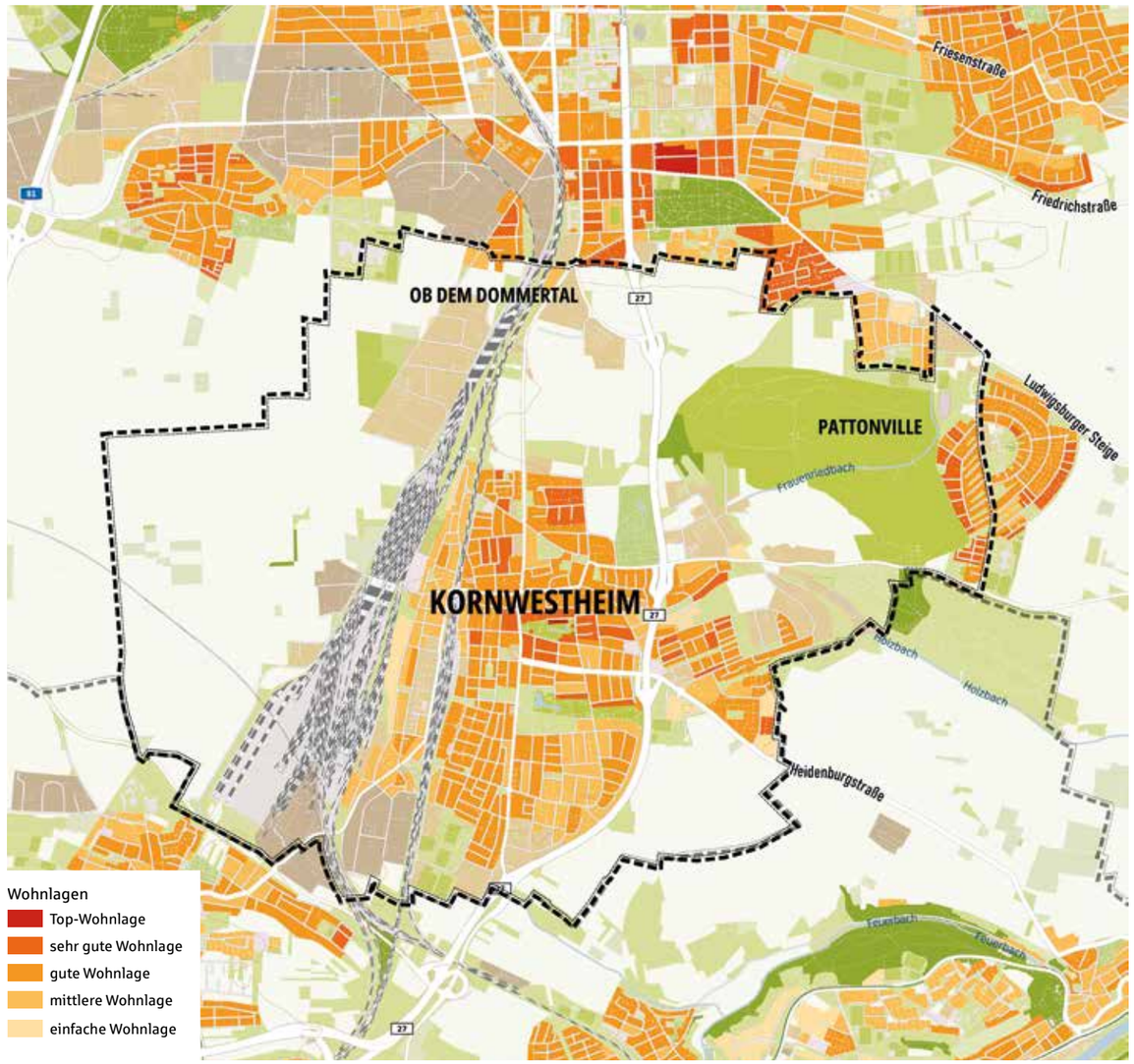
8,75 – 18,35 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Kornwestheim

Ortsteile:

Kornwestheim, Ob dem Dommertal und Pattonville



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	448.000 € – 587.100 €
Gute Wohnlage	568.000 € – 830.100 €
Sehr gute Wohnlage	820.000 € – 1.327.100 €
Top-Wohnlage	1.146.000 € – 1.360.000 €

590.600 €

Durchschnittspreis

448.000 – 1.360.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	2.850 € – 3.310 €
Mittlere Wohnlage	3.210 € – 3.890 €
Gute Wohnlage	3.840 € – 5.200 €
Sehr gute Wohnlage	5.070 € – 5.850 €
Top-Wohnlage	5.750 € – 5.950 €

3.590 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.850 – 5.950 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	7,35 € – 8,95 €
Mittlere Wohnlage	8,60 € – 11,05 €
Gute Wohnlage	10,80 € – 14,90 €
Sehr gute Wohnlage	14,65 € – 19,35 €
Top-Wohnlage	18,25 € – 19,55 €

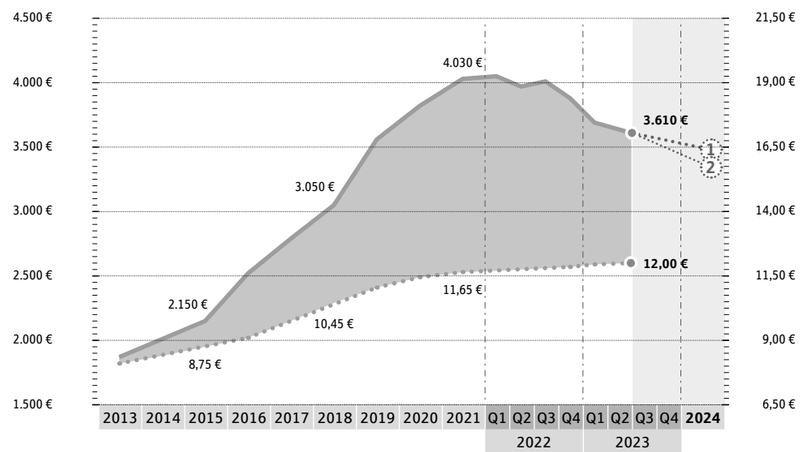
12,00 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,35 – 19,55 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Kornwestheim

Ortsteile:

Kornwestheim, Ob dem Dommertal und Pattonville

-12,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-9,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+1,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	448.000 – 1.360.000 €	587.500 €	3.790 €	155/390 m²
Doppelhaushälfte	582.400 – 1.004.200 €	587.500 €	3.790 €	155/360 m²
Reihenhaus	513.000 – 937.300 €	571.200 €	4.080 €	140/205 m²
Zweifamilienhaus	627.200 – 979.200 €	744.000 €	3.720 €	200/485 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.280 – 5.500 €	122.400 €	3.710 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.850 – 5.830 €	230.800 €	3.550 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.850 – 5.950 €	343.000 €	3.610 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.140 – 5.540 €	475.200 €	3.520 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,30 – 19,05 €	420 €	13,10 €	32 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,35 – 19,55 €	790 €	12,10 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,55 – 18,50 €	1.120 €	11,80 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	7,70 – 16,85 €	1.590 €	11,80 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

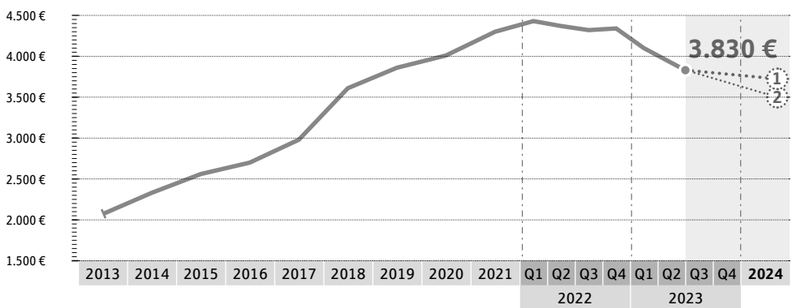
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

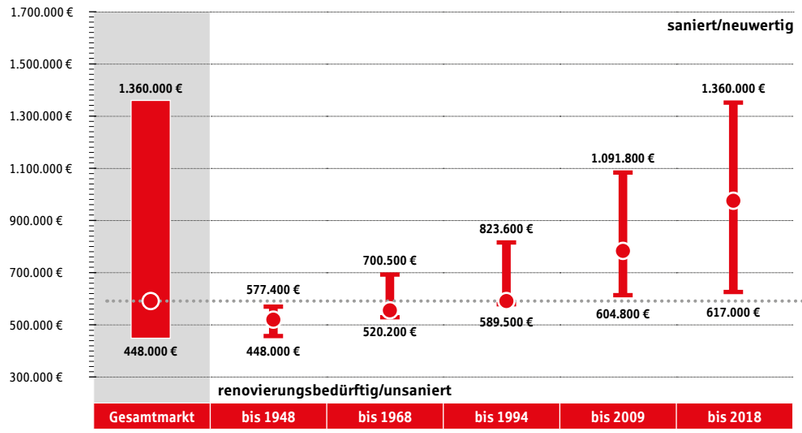
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



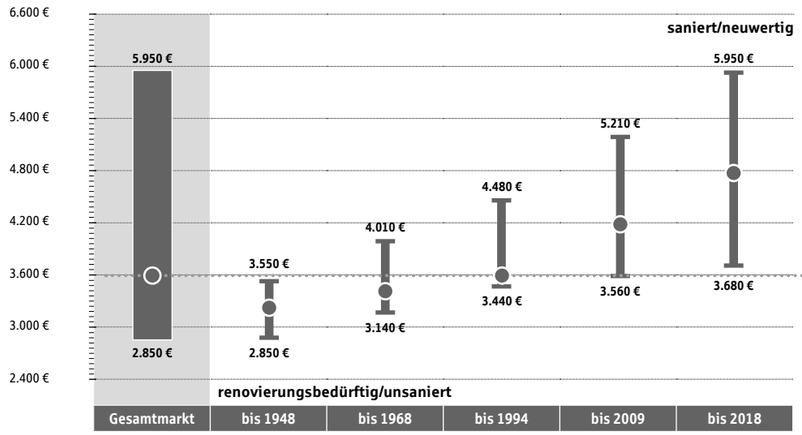
590.600 €

Durchschnittspreis

448.000 – 1.360.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



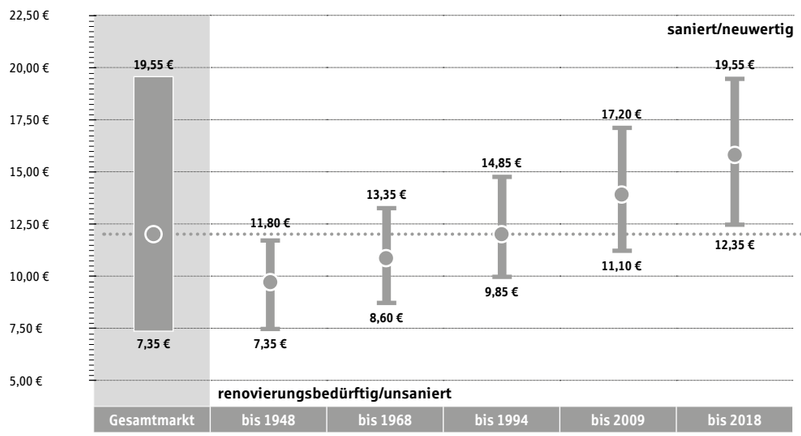
3.590 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.850 – 5.950 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,00 €

Durchschnittspreis (pro m²)

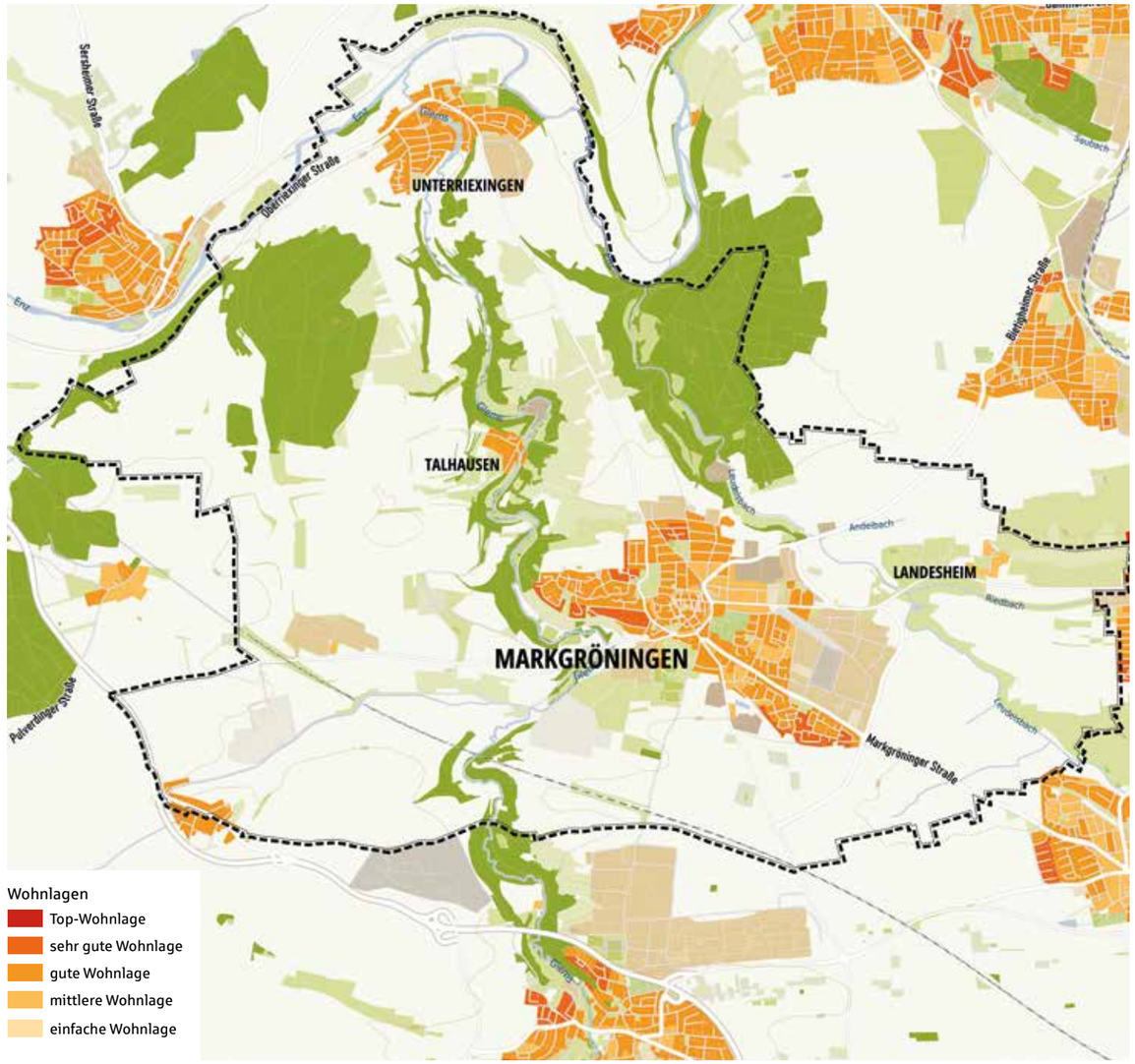
7,35 – 19,55 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Markgröningen

Ortsteile:

Landesheim, Talhausen und Unterriexingen



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	0 € – 1.400.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**230.000 €** – **489.900 €**
Gute Wohnlage	**466.600 €** – **954.500 €**
Sehr gute Wohnlage	**844.700 €** – **1.079.600 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

507.000 €

Durchschnittspreis

230.000 – 1.079.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.400 € – 6.600 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**2.710 €** – **3.560 €**
Gute Wohnlage	**3.360 €** – **4.920 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.910 €** – **5.780 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.280 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.710 – 5.780 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 17,50 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**8,55 €** – **10,15 €**
Gute Wohnlage	**10,00 €** – **13,45 €**
Sehr gute Wohnlage	**13,10 €** – **15,80 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

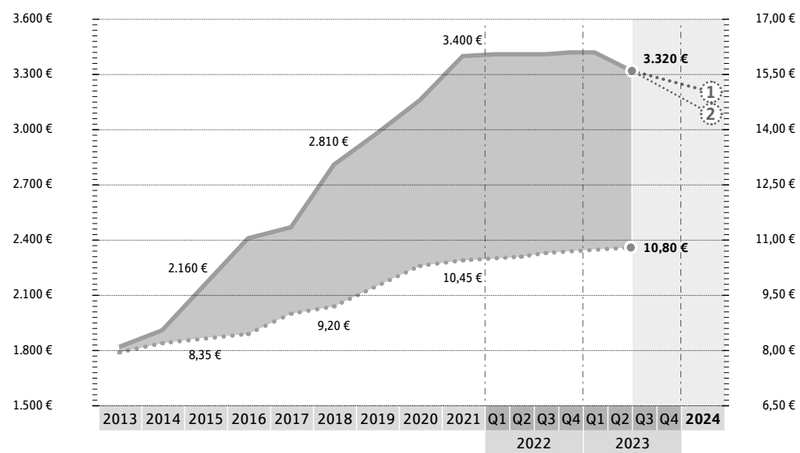
10,85 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,55 – 15,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Markgröningen

Ortsteile:
Landesheim, Talhausen und Unterriexingen

-4,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-3,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+2,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	230.000 – 1.079.600 €	537.600 €	3.360 €	160/480 m²
Doppelhaushälfte	299.000 – 797.200 €	470.400 €	3.360 €	140/260 m²
Reihenhaus	263.400 – 744.000 €	452.500 €	3.620 €	125/235 m²
Zweifamilienhaus	322.000 – 777.300 €	643.500 €	3.300 €	195/500 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.120 – 5.340 €	115.300 €	3.390 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.710 – 5.660 €	210.600 €	3.240 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.710 – 5.780 €	297.000 €	3.300 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.980 – 5.380 €	433.400 €	3.210 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,80 – 15,40 €	410 €	11,85 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,55 – 15,80 €	660 €	10,95 €	60 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,80 – 14,95 €	1.010 €	10,65 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,00 – 13,65 €	1.490 €	10,65 €	140 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

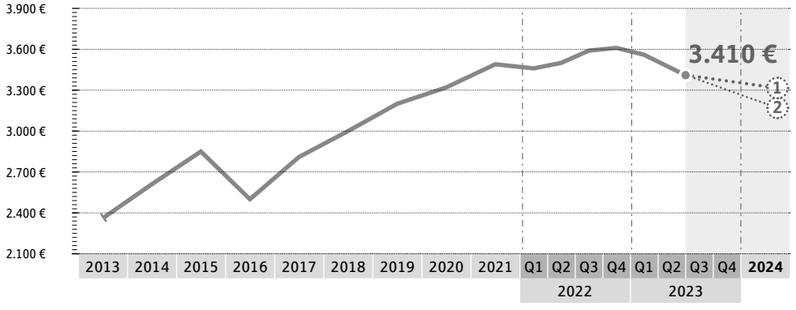
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

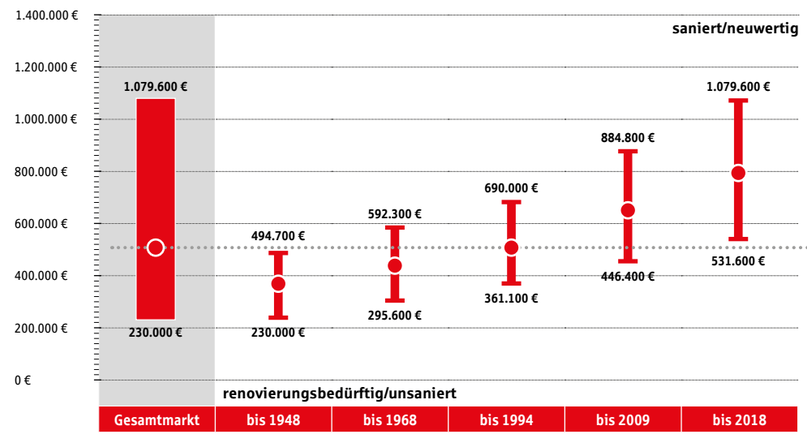
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



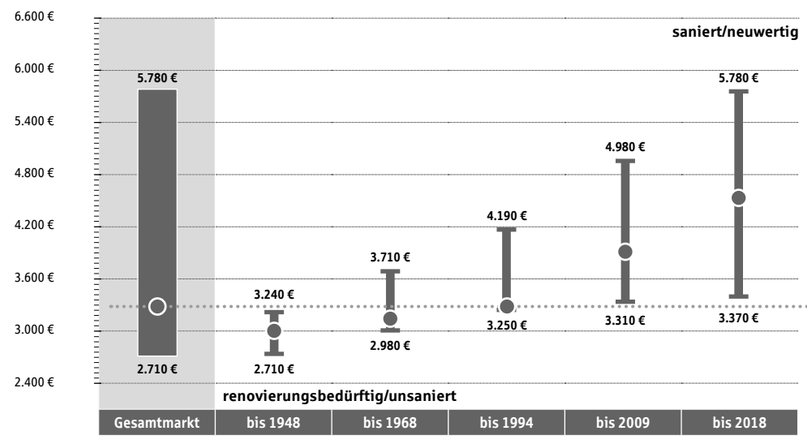
Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



507.000 €
Durchschnittspreis

230.000 – 1.079.600 €
Preisspanne (Gesamtpreis)

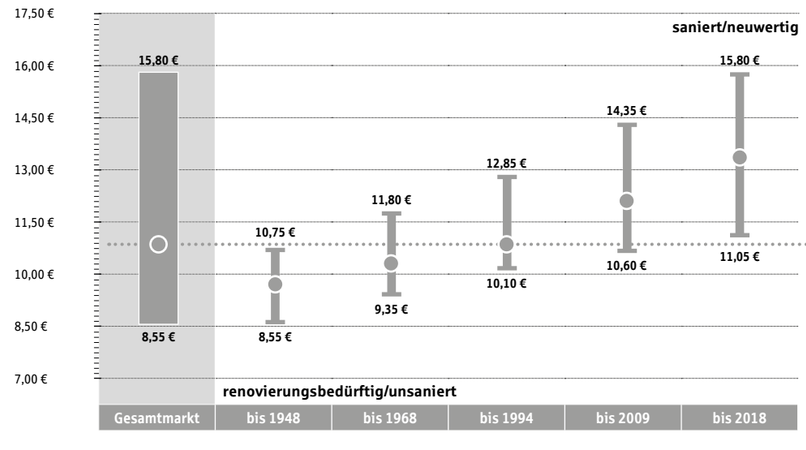
Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



3.280 €
Durchschnittspreis (pro m²)

2.710 – 5.780 €
Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

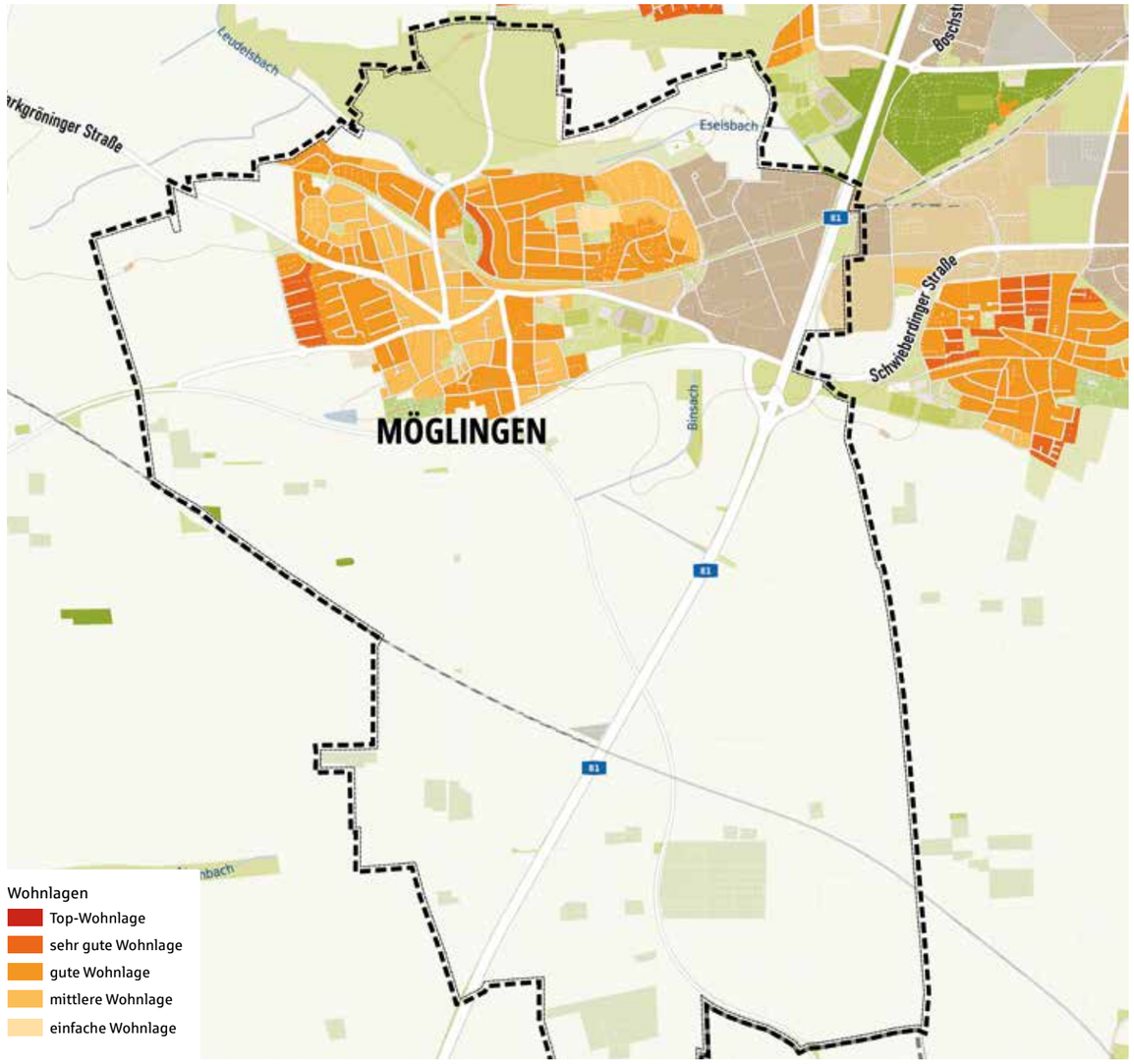


10,85 €
Durchschnittspreis (pro m²)

8,55 – 15,80 €
Preisspanne (Preis pro m²)

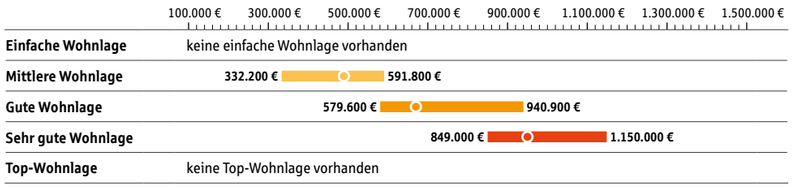
Möglingen

Ortsteile:
Möglingen



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



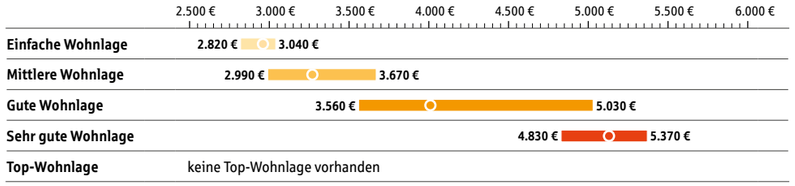
502.500 €

Durchschnittspreis

332.200 – 1.150.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



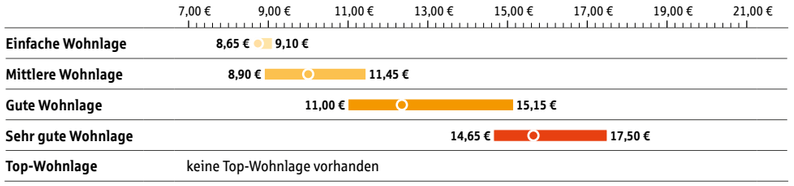
3.410 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.820 – 5.370 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



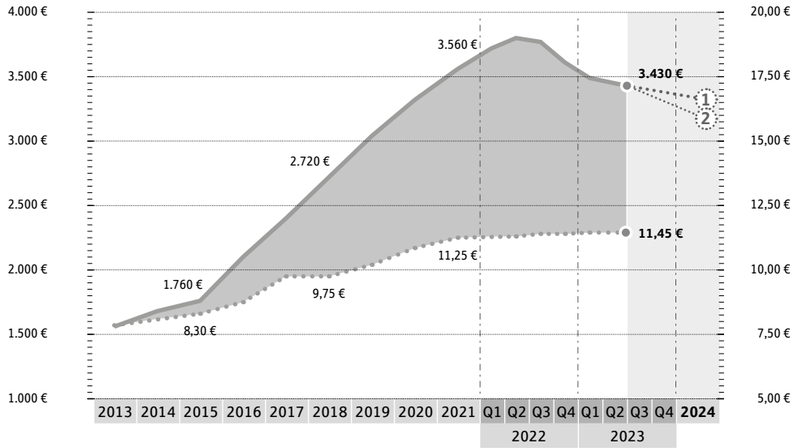
11,45 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,65 – 17,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Möglingen

Ortsteile:
Möglingen

-10,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-9,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+0,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	332.200 – 1.150.000 €	549.500 €	3.330 €	165/415 m²
Doppelhaushälfte	431.900 – 849.200 €	516.200 €	3.330 €	155/300 m²
Reihenhaus	380.400 – 792.500 €	447.500 €	3.580 €	125/215 m²
Zweifamilienhaus	465.100 – 828.000 €	637.700 €	3.270 €	195/485 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.240 – 4.960 €	113.000 €	3.530 €	32 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.820 – 5.260 €	235.900 €	3.370 €	70 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.820 – 5.370 €	308.700 €	3.430 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.100 – 5.000 €	417.500 €	3.340 €	125 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,90 – 17,05 €	480 €	12,50 €	38 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,65 – 17,50 €	750 €	11,55 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,90 – 16,55 €	1.070 €	11,25 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,10 – 15,10 €	1.460 €	11,25 €	130 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

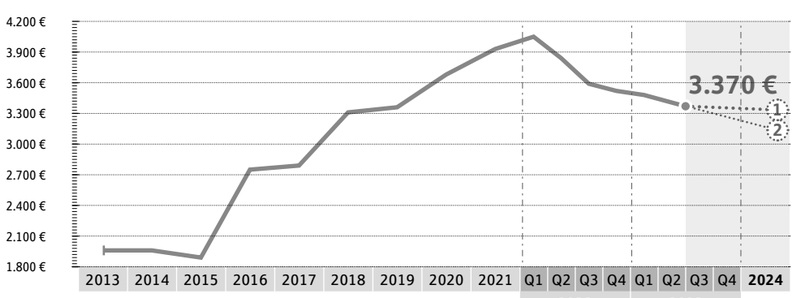
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

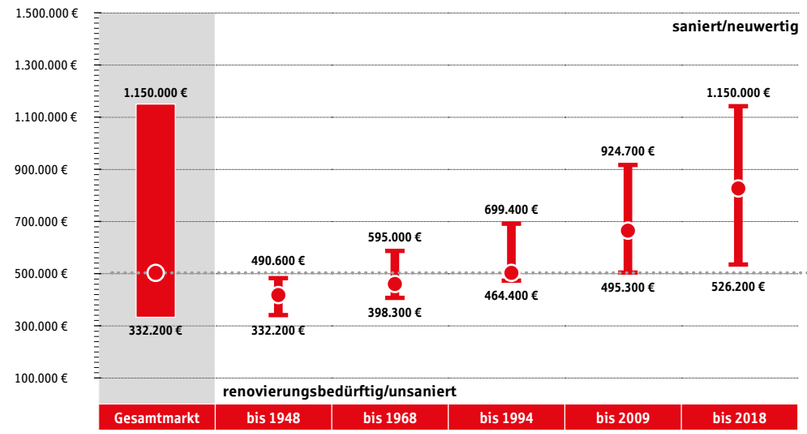
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



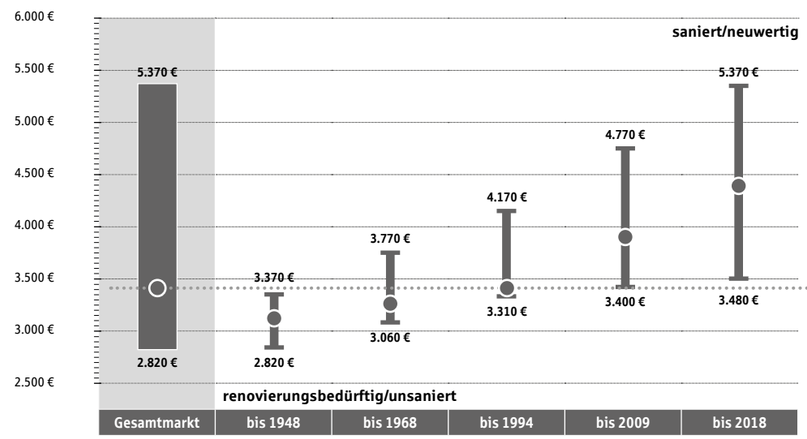
Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



502.500 €
Durchschnittspreis

332.200 – 1.150.000 €
Preisspanne (Gesamtpreis)

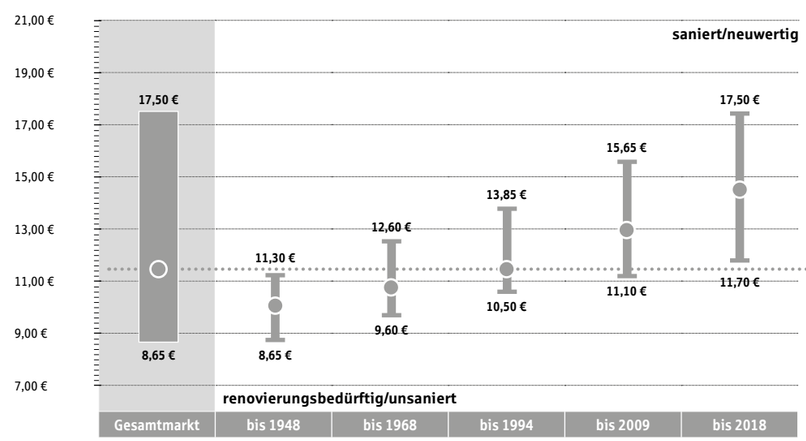
Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



3.410 €
Durchschnittspreis (pro m²)

2.820 – 5.370 €
Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,45 €
Durchschnittspreis (pro m²)

8,65 – 17,50 €
Preisspanne (Preis pro m²)

Das Leben genießen – in einem energieeffizienten Haus kann man das besonders unbeschwert.

Energieeffizienz: die neue Währung für Immobilien

Die jüngsten Turbulenzen am Immobilienmarkt haben gezeigt, dass Häuser und Wohnungen mit hohem Energieverbrauch stärkere Preiseinbußen verzeichnen als gut gedämmte Objekte. Grund genug für Eigentümer und Kaufinteressenten, die Energieeffizienz neu zu bewerten.

Als der Hotel-Tycoon Conrad Hilton vor Jahrzehnten gefragt wurde, welche Kriterien für ihn bei der Auswahl von Immobilien zählten, gab er zur Antwort: „Erstens: die Lage, zweitens: die Lage und drittens: die Lage.“ Seitdem haben sich wohl Millionen Immobilienkäufer an diesem geflügelten Wort orientiert. Doch seit der Energiepreiskrise rückt der energetische Zustand von Immobilien immer weiter in den Vordergrund – und könnte dem Faktor Lage vielleicht bald den Rang ablaufen. Je schlechter die Wärmedämmung und je höher der Energieverbrauch, umso stärker haben sich die Heizkosten in jüngster Vergangenheit zur „zweiten Hypothek“ entwickelt. Schlug im Jahr 2017 ein jährlicher Gasverbrauch von 20.000 Kilowattstunden noch mit durchschnittlich 1.146 Euro zu Buche, stiegen die Kosten im letzten Quartal 2022 bei gleichem Verbrauch mit 4.008 Euro auf fast das Vierfache an.

Unsanierter Bestand muss mit Preiskorrekturen rechnen

Damit öffnet sich bei den Betriebskosten die Schere zwischen gut und schlecht gedämmten Häusern immer weiter – und das bleibt nicht ohne Folgen für die Preisentwicklung der unterschiedlichen Gebäudeklassen am Markt. So ergab eine Auswertung des Immobilienportals ImmoScout24, dass im Jahr 2022 starke Kaufpreisrückgänge im Bereich der unsanierten Bestandsimmobilien zu beobachten waren, während die Preise für Neubauten und energetisch sanierte Altbauten vergleichsweise stabil blieben. Diese Beobachtung bestätigt Immobilienexperte Michael Voigtländer vom Kölner Institut der deutschen Wirtschaft: „Eigentümer müssen mit Bewertungsabschlägen für Bestandsgebäude rechnen und Verkäufer werden Preiszugeständnisse machen müssen. Auf der anderen Seite wird es Zuschläge geben für besonders energieeffiziente Gebäude, insbesondere, wenn diese ohne fossile Energie auskommen.“ Dies gelte für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gleichermaßen.

Sanierungsaufwand abschätzen

Schwieriger als die Ermittlung des Energieverbrauchs ist insbesondere bei Bestandsgebäuden die Einschätzung des finanziellen Aufwands für eine energetische Sanierung. Bei Häusern im typischen Stil der 1960er- und 1970er-Jahre sind Betonbalkone oder durchlaufende Fensterbänke oft Wärmebrücken, die für Energieverluste sorgen und deren Beseitigung hohe Kosten verursachen kann. Auch der Austausch veralteter Fenster, ein Vollwärmeschutz für die Fassade und die Dämmung des Daches sind Maßnahmen, die in der Summe sechsstellige Beträge ausmachen können. Noch gibt es in den Richtlinien für die gutachterliche Ermittlung des Gebäudewerts keine standardisierte Vorgabe, inwieweit ein energetischer Sanierungsstau in der Bewertung zu berücksichtigen ist. Klar ist jedoch, dass Interessenten beim Erwerb einer unsanierten Immobilie in der Kaufpreisverhandlung die späteren Kosten für eine energetische Sanierung in die Waagschale werfen werden. Im Umkehrschluss bedeutet das für Eigentümer: Wer den Wert seiner Immobilie nachhaltig sichern will, sollte dafür sorgen, dass das Gebäude hinsichtlich der Energieeffizienz auf dem aktuellen Stand ist. Dabei haben jene Maßnahmen Vorrang, die bei vertretbarem finanziellen Aufwand die Wärmeverluste am stärksten reduzieren.

Höhere Einsparung schlägt steigende Finanzierungskosten

Die vereinfachte Beispielrechnung zeigt: Die mögliche Netto-Ersparnis für Modernisierungen ist sogar gestiegen – und das trotz höherer Zinsen. Der Grund: Die höheren Finanzierungskosten wurden durch Energieeinsparungen aufgrund der Modernisierung wettgemacht.

	Früher: niedrige Zinsen, niedrige Energiekosten	**Heute:** höhere Zinsen, hohe Energiekosten
Kredit für Modernisierungskosten	100.000 Euro	100.000 Euro
Effektiver Jahreszins	1,5 %	4,0 %
Zinskosten bei zehn Jahren Laufzeit	7.696 Euro	21.087 Euro
Eingesparte Energiekosten im Laufe von zehn Jahren	25.000 Euro	40.000 Euro
Netto-Ersparnis unter Berücksichtigung der Zinskosten	17.304 Euro	18.913 Euro

Immobilien, die eine Photovoltaikanlage auf dem Dach haben oder zumindest das Potenzial für eine Installation mitbringen, werden im Wert steigen.

Energetische Sanierung

Wenn beispielsweise das Dach zwar nicht gedämmt, aber in einem guten Zustand ist, kann sich – sofern das Dachgeschoss nicht bewohnt ist – die Dämmung der obersten Geschossdecke als Alternative anbieten. Diese Variante ist im Regelfall weitaus kostengünstiger als die komplette energetische Sanierung des Daches. Auch einfache und günstige Maßnahmen wie die Dämmung der Kellerdecke, von offen liegenden Warmwasser- und Heizungsrohren oder von Rollladenkästen können schon eine spürbare Senkung des Heizenergieverbrauchs bewirken. Neben dem Werterhalt und dem Schutz der bestehenden Bausubstanz ist die Reduzierung der Heizkosten ein weiterer finanzieller Faktor, der für die energetische Modernisierung spricht. Bei der Kosten-Nutzen-Rechnung ist mitzuberücksichtigen, welche Restnutzungsdauer der zu sanierende Gebäudebestandteil gehabt hätte. Muss beispielsweise eine bereits schadhafte Fassade ohnehin in den nächsten fünf Jahren erneuert werden, ist das Vorziehen der Fassadensanierung inklusive Wärmedämmung sinnvoll.

Wo gibt es Fördermittel für die energetische Sanierung?

KfW
Kredite mit Zinsverbilligung oder Tilgungszuschuss für Maßnahmen zur Wärmedämmung im Altbau, klimafreundliche Neubauten, Barrierereduzierung und Einbruchschutz.
Infos: www.kfw.de

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
Zuschüsse für Einzelmaßnahmen bei der energetischen Sanierung, Heizungsmodernisierung, Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energieträger sowie Fachplanung und Baubegleitung.
Infos: www.bafa.de

Regionale Fördermittel
Teilweise bieten auch Länder und Kommunen eigene Förderprogramme an, etwa für die energetische Sanierung oder die Installation einer Photovoltaikanlage. Bei kommunalen Programmen ist die Stadt- oder Gemeindeverwaltung erster Ansprechpartner. Förderprogramme der Länder können über die Förderdatenbank des Bundeswirtschaftsministeriums ermittelt werden.
Infos: www.foerderdatenbank.de

„Stromerzeugung an der Immobilie hat das Potenzial, neben der Miete einen signifikanten Ertrag zu erwirtschaften. Es wäre nur konsequent, diesen zukünftig auch in einem aktualisierten Ertragswertverfahren reflektiert zu sehen.“

Katarina Ivankovic
iib Institut

Fossile Heizungen als Auslaufmodell

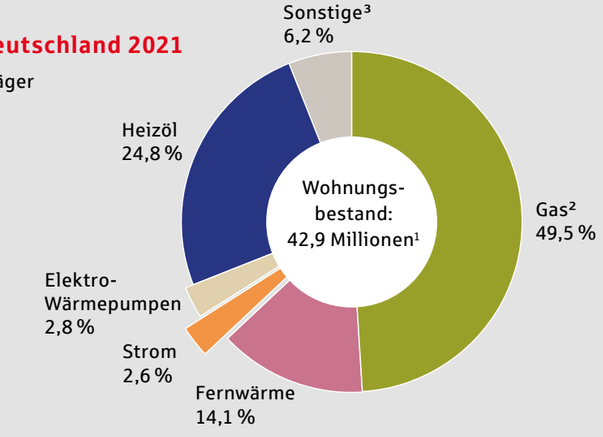
Ein Knackpunkt ist neben dem reinen Wärmeverbrauch auch die Art der Wärmeerzeugung. Gerade in älteren Wohngebäuden sind zumeist Gas- oder Ölheizungen verbaut (siehe Grafik), für die der Gesetzgeber in Deutschland keine Zukunft mehr sieht. Ab 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen per Gesetz verpflichtend werden. Ziel soll es sein, eine klimafreundliche Wärmeversorgung umzusetzen, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Spätestens bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet. Dann müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Je nach Alter der bestehenden Heizung sollte mittelfristig der Umstieg auf eine Anlage mit erneuerbarem Energieträger, etwa in Form einer Pelletheizung oder Wärmepumpe, eingeplant werden. Eine solche Systemumstellung ist jedoch aufwendiger, als den alten Brenner durch ein neues Modell mit gleichem Energieträger zu ersetzen. „Mit zielgerichteten Maßnahmen wie dem Austausch konventioneller Heizkörper gegen spezielle Wärmepumpenheizköper kann eine hohe Effizienz der Anlage erreicht werden“, empfiehlt der Bauherren-Schutzbund Eigentümern von älteren Gebäuden, wenn der Umstieg auf die Wärmepumpe geplant ist.

Das Haus als Kraftwerk

Neben der Verbrauchsseite hat auch die Energieerzeugung Auswirkungen auf die energetische Bilanz eines Hauses. Wer beispielsweise die elektrische Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage kombiniert, kann je nach Wärmebedarf und Größe der Anlage den Heizstrom bis zur Hälfte emissionsfrei selbst erzeugen. Das spart Kosten und verbessert die CO_2-Bilanz des Gebäudes. Bei der Immobilienbewertung werden Photovoltaikanlagen meistens mit dem Ertragswert, bezogen auf die Restnutzungsdauer, berücksichtigt. In Zukunft dürften gut gedämmte Wohnhäuser ihren Vorsprung am Markt gegenüber unsanierten Immobilien weiter ausbauen, denn für Käufer und Eigentümer von veralteten Gebäuden zeichnet sich eine Ausweitung der Sanierungspflichten ab. Schon heute müssen Käufer nach dem Erwerb zumindest die oberste Geschossdecke dämmen, wenn das Dach über keine Wärmedämmung verfügt. Diese Regelung gilt auch bei einem Eigentümerwechsel durch Schenkung oder Erbe. Absehbar ist, dass Eigentümer von schlecht gedämmten Häusern künftig mehr tun müssen als heute: Nach dem Willen der EU-Kommission sollen im Rahmen des Klimaschutzpaketes „Fit for 55“ alle Wohngebäude in der EU bis 2033 einen energetischen Mindeststandard der Energieeffizienzklasse „E“ erreichen.

Beheizungsstruktur des Wohnungsbestands in Deutschland 2021

Anteile der genutzten Energieträger



1 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum; Heizung vorhanden

2 Einschließlich Bioerdgas und Flüssiggas

3 Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse, Koks/Kohle, sonstige Heizenergie

Quelle: BDEW; Stand 07/2022

Das Ziel waren 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Doch die Realität sieht anders aus.

Stillstand statt Spatenstich

Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen: Es wird viel zu wenig gebaut – und das bei steigendem Bedarf für bezahlbaren Wohnraum. Was kann dem Neubau in Deutschland wieder Auftrieb geben?

Wie es aktuell um den Neubau steht, macht diese Nachricht mehr als deutlich: Vonovia, Deutschlands größter Immobilienkonzern, kündigte Anfang 2023 an, sämtliche für dieses Jahr vorgesehenen Neubauprojekte zu stoppen. Die Herstellungskosten, so das Unternehmen, lägen derzeit bei 5.000 Euro pro Quadratmeter. Um eine Rendite von fünf Prozent zu erwirtschaften, was in der aktuellen Marktsituation kaum eine Annuität bedient, müsste eine Miete bei knapp über 20 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden. Das ist selbst bei neuen Immobilien in den meisten Gegenden Deutschlands nicht durchzusetzen.

Herausforderungen im Neubau

Vonovia ist kein Einzelfall. Hohe Baukosten bei rasant gestiegenen Zinsen, dazu noch Material- und Fachkräftemangel fordern alle Bauherren heraus. So haben in jüngster Zeit auch Genossenschaften, etwa in München, Freiburg oder Berlin, ihre gemeinwohlorientierten Bauprojekte auf Eis gelegt oder eingeschränkt. Im Koalitionsvertrag hatte die Bundesregierung bei Antritt noch das Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr ausgegeben, 100.000 davon als geförderter sozialer Wohnungsbau. Für das Jahr 2022 wurden diese Ziele mit großem Abstand verfehlt: Gebaut wurden weniger als 290.000 Wohnungen, davon wahrscheinlich nur um die 20.000 Sozialwohnungen. Für 2023 befürchtet der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW sogar einen Rückgang auf nur etwa 200.000 neue Wohnungen.

Absturz mit Folgen

Der Mangel an Neubauten sorgt für zusätzlichen Druck auf den Mietmärkten der Großstädte. Nachdem jahrelang die Immobilienpreise stärker gestiegen waren als die Mieten, hat sich der Trend nun gedreht: Die Mieten steigen schneller als die Preise. Eine Studie des Immobilienspezialisten JonesLang LaSalle (JLL) hat für acht Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Leipzig und Stuttgart) für das zweite Halbjahr 2022 bei den inserierten Angebotsmieten einen durchschnittlichen Anstieg von 6,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ermittelt. Bei den inserierten Kaufpreisen waren es nur 1,6 Prozent. Diese Preisentwicklung macht bestehende Kapitalanlagen trotz höherer Zinsen teilweise wieder attraktiv. Doch für viele Interessenten ist der Immobilienkauf aufgrund gestiegener Zinsen nicht zu leisten, sodass sie weiterhin zur Miete wohnen werden. Der Faktor Zuwanderung, insbesondere aufgrund des Kriegs in der Ukraine, hat im Jahr 2022 schon die Nachfrage nach Mietwohnungen verstärkt – und wird es weiter tun. Bei anhaltend schwacher Neubauaktivität sehen Immobilienexperten einen immensen Wohnungsmangel auf Deutschland zukommen.

Bessere Wege zum Neubau

Welche Auswege aus der derzeitigen Neubaukrise gibt es? Externe, zum Teil kriegsbedingte Ursachen wie Mangel an Baumaterialien oder hohe Energiepreise lassen sich nur schwer beeinflussen. Es gibt jedoch eine Reihe von Lösungsvorschlägen, die bei den „hausgemachten“ Problemen ansetzen. So fordert beispielsweise das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ von Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft einen umfangreichen Katalog notwendiger Maßnahmen. Dazu gehören unter anderem:

- Vereinfachung des Baurechts vorantreiben
- Aufstocken und Verdichten von Häusern ermöglichen
- Produktivität durch die Digitalisierung von Bauämtern steigern
- Serielle und modulare Bauweisen fördern

Insbesondere Letzteres, das Bauen mit vorgefertigten Bauteilen und Modulen, gilt als großer Hoffnungsträger für den Neubau. Bei Einfamilienhäusern wird die Fertigbauweise immer beliebter, in einigen Bundesländern macht sie schon mehr als ein Drittel aller neuen Häuser aus. In den Städten dagegen hat serielles Bauen derzeit nur einen Anteil von circa vier Prozent an den Neubauten. Dabei könnten mit der standardisierten, massenweisen Vorfertigung von Bauelementen gerade hier erhebliche Kosteneinsparungen realisiert werden, die im traditionellen Bau nicht möglich sind.

Neue Fertigbauweisen könnten zudem dringend erforderliche Innovationen und einen technischen Fortschritt in der Baubranche in Gang bringen – zum Beispiel durch Digitalisierung schon ab der Planungsphase. Dabei müssen keineswegs, wie manchmal befürchtet, triste Plattenbauviertel entstehen. Hier ist die Kreativität von Planern und Architekten gefragt. Ein Vorbild könnte die Bauhaus-Bewegung sein, deren Gründer schon vor hundert Jahren Vorreiter des seriellen Bauens waren.

Die Vorteile seriellen Bauens

- Vorfertigung entlastet den Bauprozess, macht ihn schneller und kostengünstiger
- Mehr Kapazitäten durch Arbeit in geschützten Hallen, unabhängig von der Witterung
- Hohe Qualität und weniger Baumängel dank kontrollierter Produktion
- Weniger Baulärm in den Städten
- Gut geeignet für klima- und umweltfreundliches Bauen mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz
- Sparsamer Umgang mit Materialien und weniger Bauschutt: 50 Prozent des Mülls in Deutschland sind Bauabfälle

Immobilienmarkt 2023

Verkaufen: der richtige Zeitpunkt

In der aktuellen Marktlage verkauft sich eine Immobilie nicht mehr wie von selbst. Angesichts gestiegener Zinsen, der Inflation und der Energiekrise wird wieder mehr um den Preis verhandelt. In dieser Situation ist die Expertise des Maklers als Vermittler zwischen Käufer und Verkäufer gefragt.

Jetzt verkaufen – oder besser warten, ob die Preise vielleicht noch weiter steigen? Das schien in den letzten Jahren die einzige Frage zu sein, die sich Immobilienverkäufer stellen mussten, wenn es um den richtigen Zeitpunkt für eine Veräußerung ging. Angesichts historisch niedriger Bauzinsen gab es bei den Käufern ähnliche Überlegungen, hier mit umgekehrten Vorzeichen. Nun hat sich das Blatt gewendet: Die Zinsen sind gestiegen, Banken werden restriktiver, Käufer müssen mehr Eigenkapital aufbringen. Sie entscheiden sich nicht mehr spontan bei der Besichtigung für eine Immobilie, sondern verhandeln stattdessen wieder um den Preis. Weil viele Verkäufer noch nicht zu Preisanpassungen bereit waren, hat sich das Marktgeschehen in den vergangenen Monaten deutlich verlangsamt.

Das Beste herausholen

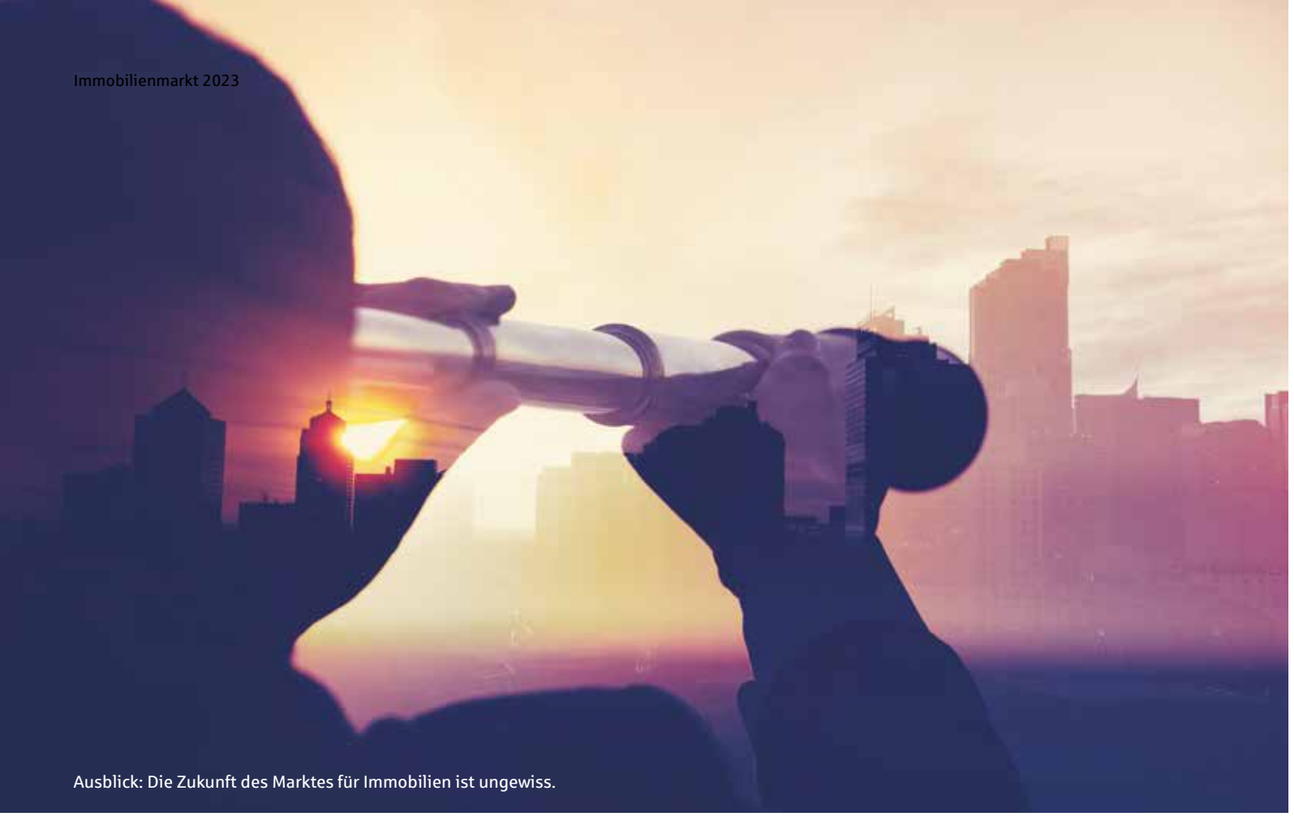
Beide, Käufer und Verkäufer, müssen sich also umorientieren. Dass sich die Situation am Immobilienmarkt in sechs oder zwölf Monaten wieder dreht, ist nicht zu erwarten. Die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt für den Immobilienerwerb oder -verkauf sollte sich daher nicht an einer hypothetischen Entwicklung ausrichten. Stattdessen sollten beide Parteien überlegen, wie sie aus der jeweiligen Marktlage das Beste herausholen. Damit dies gelingt, braucht es eine vermittelnde Instanz zwischen den Interessenten. Hier kommt der Makler mit seiner Kompetenz ins Spiel. Dank der Neuregelung zur Verteilung der Maklerkosten (siehe Kasten) hat der Gesetzgeber im Dezember 2020 die Voraussetzung geschaffen, dass sich der Immobilienmakler als neutraler Vermittler zwischen Käufer und Verkäufer positioniert.

Der Makler als Mittler

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung unter den neuen, sich wandelnden Marktbedingungen erfolgreich verkaufen wollen, profitieren Sie – ebenso wie der Käufer – in jeder Phase des Verkaufsprozesses von den Kompetenzen des Maklers. Zu dessen wichtigsten Funktionen auf dem Weg zum erfolgreichen Vertragsabschluss gehören: **Kenntnis und Einordnung der Marktsituation:** Hier ist lokale Expertise gefragt. Dass die Kaufpreise sinken, bedeutet noch keinen massiven Preisverfall. Objekte in guter Lage, gutem Zustand und mit guter Ausstattung dürften vielerorts preislich stabil bleiben. Mangelt es an dem einen oder anderen Kriterium, wird es zu Preisabschlägen kommen. Der Makler kann beide Parteien zur besten Vorgehensweise beraten. **Gestiegene Anforderungen der Käufer:** Die rückläufige Nachfrage verschafft Käufern mehr Einfluss auf den Kaufprozess. Zugleich steigt bei vielen Kaufinteressenten der Finanzierungsdruck. Daher stellen sie kritischere Fragen zum Objekt, verlangen entsprechende Unterlagen und haben höhere Ansprüche. Hier liefert der Makler sachliche Informationen. **Vorbereitung von Besichtigungen:** Haus- und Wohnungsbesichtigungen führen oft durch die Privaträume der Verkäufer. Der Makler übernimmt die Organisation des Besichtigungstermins und eine Auswahl der Teilnehmenden anhand bestimmter Eckdaten.
Vorqualifizierung potenzieller Käufer: Es ist der Albtraum eines jeden Verkäufers, dass das Geschäft in der letzten Minute beim Notar platzen könnte, weil die Finanzierung des Käufers doch nicht gesichert ist. In Zeiten, in denen Engpässe bei der Finanzierung häufiger sind, müssen Käufer deutlich gründlicher auf ihre Liquidität hin geprüft werden: Makler tun dies. **Höherer Beratungsbedarf bei Käufern:** Welches Modernisierungspotenzial steckt in dem Haus, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen müssen durchgeführt werden, was kostet das? Wenn potenzielle Käufer mit diesen Fragen alleingelassen werden, kann ein Deal schnell platzen. Hier berät der Makler kompetent. **Preisverhandlungen:** Wurden in den letzten Jahren die Preise nur nach oben gehandelt, indem die Käufer sich gegenseitig überboten, wird nun wieder ernsthaft um den Preis gerungen. Verkäufer werden sich flexibler zeigen und auch zu Preisnachlässen bereit sein müssen. Anders als beim Neubau sind bei Bestandsimmobilien die Baukosten meist schon vor ein oder zwei Generationen beglichen worden. Abschläge im gewissen Rahmen sind vom Verkäufer also in der Regel verkraftbar. Mithilfe des Maklers als dritter Partei kann es gelingen, die unterschiedlichen Vorstellungen von Käufern und Verkäufern zu vereinen.

Maklerprovision: Halbe-halbe ist die Regel

Ende 2020 trat eine gesetzliche Neuregelung zur Verteilung der Maklerkosten bei Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser in Kraft. Danach wird die Maklerprovision bei privaten Immobilienkaufgeschäften in der Regel zu gleichen Teilen von Käufern und Verkäufern gezahlt, wenn der Makler für beide Parteien tätig wird. Zuvor war die Gesetzeslage in den Bundesländern unterschiedlich: In einigen trugen die Käufer die gesamte Provision. Ziel der Neuregelung war eine faire Lastenverteilung zwischen Käufern und Verkäufern.



Ausblick: Die Zukunft des Marktes für Immobilien ist ungewiss.

Crash, Absturz oder Trendwende?

Die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen sind vielerorts gesunken. Doch der anhaltende Wohnungsmangel macht einen dauerhaften Abwärtstrend wenig wahrscheinlich – zumindest bei Wohnimmobilien mit niedrigem Energieverbrauch.

Absturz, Crash, platzende Immobilienpreisblase: Mit reißerischen Schlagzeilen zur Entwicklung des Immobilienmarktes ließ sich in den vergangenen Monaten viel Aufmerksamkeit erzielen – doch entsprechen solche Formulierungen der Wirklichkeit? Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass eine differenzierte Bewertung der Ereignisse am Immobilienmarkt nötig ist, um die Entwicklung einschätzen zu können.

Hilfreich ist hier zuallererst eine Einordnung der Begriffe. Eine platzende Immobilienpreisblase mit anschließendem Crash des Immobilienmarktes war ab 2007 in den USA zu beobachten. Die dortige Immobilienkrise, die in der Folge auch eine weltweite Finanzkrise ausgelöst hatte, war zunächst auf eine irrationale Überbewertung des allgemeinen Immobilienmarktes zurückzuführen. Eine Besonderheit in den USA war, dass die weit überteuerten Immobilienkäufe – in Erwartung einer weiteren Wertsteigerung – zu 100 Prozent oder sogar noch höher mit Krediten finanziert und die Kreditnehmer nur unzureichend überprüft wurden. Die Darlehen wurden wiederum in komplexe Wertpapiere verpackt, die an Banken sowie institutionelle und private Investoren veräußert wurden. Als die Marktzinsen anstiegen, konnten viele Kreditnehmer ihre meist variabel verzinsten Darlehen nicht mehr bedienen.

„Von einem Crash kann nicht die Rede sein. In vielen Regionen stiegen die Preise in der Vergangenheit um mehr als zehn Prozent im Jahr. Hier muss auch Raum für Preiskorrekturen sein."

Katarina Ivankovic
iib Institut

Das löste eine Kettenreaktion aus: Notverkäufe sowie Zwangsversteigerungen sorgten für eine Angebotsschwemme bei gleichzeitig einbrechender Nachfrage. Die aus Kreditforderungen bestehenden Wertpapiere wurden auf einen Ramsch-Status herabgestuft, was wiederum die Investoren in Bedrängnis brachte, die ebenfalls auf Kredit in die Papiere investiert hatten. Das führte zum Crash am US-Immobilienmarkt und im Anschluss daran zur weltweiten Finanzkrise.

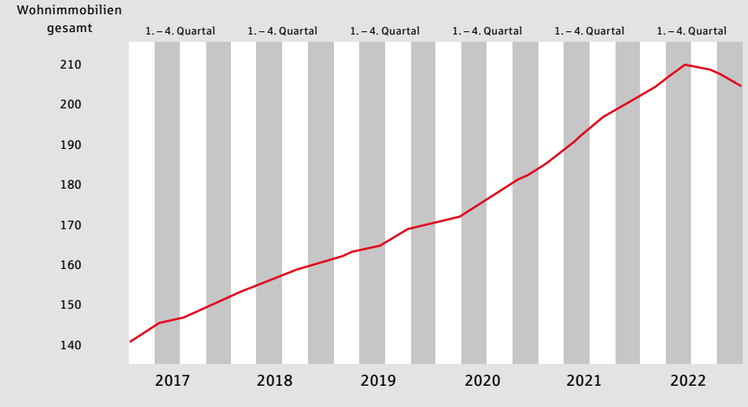
Krisenresistente Immobilien

Doch schon damals zeigte sich der deutsche Markt erstaunlich stabil. „Deutscher Immobilienmarkt trotzt der Finanzkrise", titelte der SPIEGEL im Juli 2009 und nannte auch gleich die wichtigsten Gründe: Hohe Eigenkapitalquoten, konservative Finanzierungsmodelle und die in Deutschland traditionell langfristig festgeschriebenen Baudarlehen verhinderten, dass die Zahl der Notverkäufe und Zwangsversteigerungen in die Höhe schnellte. Aktuell leidet die Nachfrage nach Immobilien jedoch unter mehreren negativen Einflussfaktoren. Zur wirtschaftlichen Unsicherheit aufgrund der Konjunkturschwäche kommen die gestiegenen Zinsen sowie die drastische Teuerung bei den Energiekosten. In dieser Kombination schränken sie den Spielraum bei der Finanzierung deutlich ein. Doch auch jetzt erweist sich die Sicherheitsorientierung deutscher „Häuslebauer" als Stabilitätsanker für den Immobilienmarkt. Zwar rechnen Immobilienexperten wie Jens Tolckmitt, Geschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), mit weiteren moderaten Preisrückgängen, doch der Fachmann betont: „Die insgesamt gesunden Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes sollten dazu beitragen, dass er die aktuelle Preiskorrekturphase gut verkraftet."

Korrektur auf hohem Niveau

Ohnehin gilt es, die jüngsten Preisrückgänge am Immobilienmarkt ins Verhältnis zu den starken Preissteigerungen der vergangenen Jahre zu setzen. So sank etwa der vom vdp ermittelte bundesweite vdp-Immobilienpreisindex für selbst genutzte und vermietete Wohnimmobilien im zweiten Halbjahr 2022 um 2,6 Prozent (siehe Grafik unten). Dem steht jedoch im gleichen Marktsegment allein im Zeitraum von Mitte 2017 bis Mitte 2022 ein Preiszuwachs von bundesweit durchschnittlich 49,6 Prozent gegenüber. Zudem ist der Immobilienmarkt nicht als deutschlandweit einheitliches Gefüge zu betrachten. Jede Immobilie hat in Bezug auf Größe, Zuschnitt, Standort und Zustand eine Fülle von individuellen Merkmalen vorzuweisen, sodass lokale und objektspezifische Faktoren die Preisentwicklung maßgeblich beeinflussen können. Allein schon bei der Betrachtung der wichtigsten deutschen Großstädte zeigen sich in der Wohnungsmarktstudie des Immobilien-Beratungsunternehmens JLL starke Differenzen: Während etwa in Köln und München die Kaufpreise rückläufig waren, konnten Hamburg, Berlin und Leipzig auch 2022 weitere Zugewinne verbuchen.

Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien in Deutschland



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

„In einigen Märkten sehen wir bereits, dass Kaufinteressenten einen guten Zustand einer guten Lage vorziehen."

Katarina Ivankovic
iib Institut

Werterhalt durch Energieeffizienz

Im Zuge der rasant gestiegenen Energiekosten ist am Markt für Wohnimmobilien mittlerweile klar erkennbar, dass die Energieeffizienz des Gebäudes einen immer stärkeren Einfluss auf die Bewertung hat. Während in der Boomphase auch unsanierte und schlecht gedämmte Immobilien mit nach oben geschwemmt wurden, sind nun Häuser und Wohnungen mit schlechter Energiebilanz von der Kaufzurückhaltung überproportional betroffen. Mehrere Marktstudien offenbaren, dass sowohl die Preisabschläge als auch die Nachfragerückgänge bei unsanierten Immobilien zuletzt deutlich gravierender ausfielen als bei Neubauten oder energetisch sanierten Bestandsimmobilien. Ein niedriger Heizenergieverbrauch bietet dank geringerer Betriebskosten nicht nur Selbstnutzern bei der Finanzierung mehr Spielraum. Auch Kapitalanleger profitieren von energieeffizienten Wohnungen, weil immer mehr Mieter bei der Objektauswahl nicht allein auf die Kaltmiete, sondern auch auf die Gesamtkosten achten. Immobilien mit hohem Energieverbrauch werden immer schlechter vermietbar, während geringe Verbrauchskosten dank guter Dämmung attraktivere Kaltmieten erwirtschaften können.

Wohnungsmangel bremst Preisrückgang

Neben der Nachfrageseite ist die Angebotsseite ein wichtiger Faktor bei der Preisbildung am Immobilienmarkt. Diese setzt sich aus dem naturgemäß begrenzten Angebot an Bestandsimmobilien und dem Neubau zusammen – und Letzterer hinkt schon seit Jahren dem Markt hinterher. Erschwerend kommt hinzu, dass viele Bauträger aufgrund steigender Baukosten ihre Projekte auf Eis gelegt haben. Bis zum Jahr 2025 könnten in Deutschland bis zu 700.000 Wohnungen fehlen, mahnt Andreas Mattner, Präsident des Immobilienverbands ZIA: „Das entspräche fast dem Wohnungsbestand des Saarlandes und von Bremen zusammengenommen."

Vor diesem Hintergrund dürfte das Rückschlagspotenzial am Immobilienmarkt allein schon durch den anhaltenden Wohnungsmangel begrenzt sein. Dieser führt dazu, dass die Mieten im Gegensatz zu den Kaufpreisen derzeit weiter steigen – und bessere Mietrenditen könnten schon bald wieder neue Investoren in den Immobilienmarkt locken. In Großstädten ziehen unterdessen viele Menschen wegen anhaltender Wohnungsknappheit und hoher Mietkosten einen Umzug in Betracht. Laut einer Umfrage des ifo Instituts plant jeder zehnte Großstadtbewohner in den kommenden zwölf Monaten einen Wegzug.

Top 8 der teuersten Großstädte: die Entwicklung 2022 im Vergleich

Stadt	Mietpreise	Kaufpreise
Berlin	+15,5 %	+6,5 %
Düsseldorf	+6,3 %	+0,2 %
Frankfurt	+3,9 %	-0,4 %
Hamburg	+7,0 %	+4,8 %
Köln	+4,9 %	-2,2 %
Leipzig	+8,9 %	+6,1 %
München	+2,4 %	-2,2 %
Stuttgart	+1,7 %	+/-0 %

Quelle: JLL Wohnungsmarktüberblick 2022

Verhandlungen sind wichtig: So finden Käufer und Verkäufer auch in der aktuell unsicheren Marktsituation zueinander.

Korrektur: ja, Crash: nein

Bevorzugtes Ziel sei das nähere Umland, so ifo-Immobilienexperte Mathias Dolls: „Unter den Personen, die die Großstadt bereits verlassen haben, zogen 38 Prozent in den Speckgürtel." Neben finanziellen Gründen spielt auch der Trend zum Homeoffice eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für den künftigen Wohnort: Wer nicht mehr täglich in die Stadt pendeln muss, nimmt längere Anfahrtswege in Kauf, um im Gegenzug günstiger zu wohnen.

Unter Berücksichtigung der wichtigsten Einflussfaktoren lässt sich festhalten, dass der jüngste Preisabschwung am Immobilienmarkt allenfalls eine Korrektur der vorhergehenden Preisübertreibungen ist. Es handelt sich also nicht um einen bedrohlichen Absturz oder gar Crash. Immerhin hat die Vergangenheit gezeigt, dass der Immobilienmarkt zwar zyklisch auf konjunkturelle Einflüsse reagiert, aber auf lange Sicht eine hohe Wertstabilität besitzt. Allerdings gibt es auch einen wichtigen Unterschied zu den früheren Mustern: Der Energieverbrauch von Immobilien wird in Zukunft als Bewertungsfaktor weitaus mehr Gewicht haben als bislang.

Konjunkturdelle bei Gewerbeimmobilien

Deutlich stärker als Wohnimmobilien hatten gewerblich genutzte Immobilien unter dem Konjunktureinbruch zu leiden. Sowohl Einzelhandels- als auch Büroimmobilien verbuchten höhere Wertverluste als Eigenheime und Wohnungen. Einer der Gründe für die Zurückhaltung potenzieller Investoren im gewerblichen Immobilienmarkt ist jedoch auch der Strukturwandel: Der Einzelhandel leidet schon seit Längerem unter der Konkurrenz des Onlinehandels und der schwindenden wirtschaftlichen Attraktivität von Innenstädten. Bei Büroimmobilien drückt seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie der Trend zum Homeoffice auf die Nachfrage nach Büroräumen.

Money Talks

Das Eigenheim schien zum Greifen nahe, aber steigende Zinsen machen Ihnen einen Strich durch die Rechnung? Kein Grund, um aufzugeben. Jetzt sind Geduld, Flexibilität und kompetente Beratung gefragt, um das Ziel „Immobilieneigentum“ doch noch zu erreichen.

Extrem günstige Zinsen ließen Finanzierungsbudgets in den letzten Jahren stark steigen. Statt nach traditioneller Vorgehensweise „klein anzufangen“ konnten es sich viele Immobilienkäufer erlauben, von Anfang an groß zu denken. Dies hat sich nun geändert und eine erneute Trendwende ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Experten rechnen sogar mit einem weiteren Zinsanstieg auf bis zu fünf Prozent in diesem Jahr. Einfach auf eine Zinssenkung zu warten, lohnt sich daher nicht. Stattdessen sollten sich Anleger auf die gegenwärtige Situation einstellen, flexibel sein und dabei langfristig denken.

Worauf es jetzt bei der Finanzierung ankommt

Dies sind die wichtigsten Punkte, um eine neue Finanzierungsstrategie für den Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung zu entwickeln:

Ziele neu definieren. Wenn das Eigenheim der Träume vorerst nicht erreichbar ist, lohnt es sich, umzudenken. Zum Beispiel bei der Größe der Immobilie. In diesem Kontext erlebt die sogenannte „Einsteigerimmobilie“ eine Renaissance. Ein Beispiel: Sie hätten gern ein Reihenhaus für 500.000 Euro, können es sich aber derzeit nicht leisten. Stattdessen kaufen Sie als Kapitalanlage eine Zweizimmerwohnung für 200.000 Euro, für die Sie Eigenkapital von 30 Prozent aufbringen können. So bauen Sie Vermögen auf, von dem Sie später eine Immobilie zur Selbstnutzung erwerben oder alternativ im Alter Ihre Miete zahlen können.

Eigenkapital aufbauen. Eigenkapital wirkt als Puffer gegen ungünstige Zinskonditionen und hilft, die laufenden Belastungen durch den Immobilienkauf niedrig zu halten. Es lohnt sich also, möglichst viel davon anzusparen. Falls das allein nicht zu schaffen ist, gelingt es vielleicht zusammen mit der Familie. So können zum Beispiel die Eltern einspringen, indem sie ihre eigene Immobilie als Sicherheit zur Verfügung stellen.

Beziehungen zur Bank pflegen. In Zeiten, in denen es schwieriger ist, Finanzierungen zu erhalten, hilft eine langfristige Historie mit der eigenen Bank und einem Berater des Vertrauens. Er kann individuelle Auskünfte erteilen, auch hinsichtlich einer Strategie zum Vermögensaufbau. Diese Beziehung sollte man daher frühzeitig aufbauen, zum Beispiel durch Sparen, und sich so eine höhere Kreditwürdigkeit erarbeiten. Auch in Zeiten von Online-Bankgeschäften bleibt der persönliche Dialog mit dem Bankberater wichtig.

Sparen Sie sich die Energie und finanzieren Sie Ihre grünen Projekte gleich mit uns!

Egal ob energieeffizientes Bauen, Renovieren, Modernisieren oder Sanieren – wir fördern Ihre grünen Ideen und unterstützen mit Hilfe einer umfangreichen und individuellen Beratung bei der Umsetzung Ihrer nachhaltig orientierten Wünsche.

ksklb.de/baufinanzierung

Kreissparkasse
Ludwigsburg
ImmobilienCenter

Gewerbeimmobilien: Bei Verkauf oder Vermietung – am besten mit uns!

Unser Leistungsspektrum im Überblick

- Objekt- und Standortanalyse
- Bedarfsanalyse
- Kauf- und Mietpreiseinschätzung
- Vermarktungsstrategien und Zielgruppendefinition
- Exposé-Erstellung, Anzeigenschaltung, Internetwerbung
- Objektbesichtigungen
- Durchführung des Verkaufs- und Vermietungsvorgangs bis zum Vertragsabschluss
- Nachbetreuung

Dietmar Bucher
Gewerbeimmobilien
Telefon: 07141 148 – 6802
E-Mail: dietmar.bucher@ksklb.de

Sebastian Kaiser
Gewerbeimmobilien
Telefon: 07141 148 – 6836
E-Mail: sebastian.kaiser@ksklb.de

Gemeinde	Gewerbegrundstücke Kaufpreis* in € pro m²	Einzelhandel Mietpreis* in € pro m²	Bürofläche Mietpreis* in € pro m²	Lager/Produktion Mietpreis* in € pro m²
Besigheim	170 – 260	7,00 – 12,00	7,50 – 10,00	4,00 – 5,50
Bietigheim-Bissingen	180 – 300	9,00 – 18,00	9,00 – 13,50	4,50 – 6,50
Marbach	150 – 220	8,00 – 14,00	7,00 – 10,00	4,50 – 5,50
Ludwigsburg	190 – 350	12,00 – 22,00	9,50 – 17,00	5,50 – 7,00
Ditzingen	185 – 300	8,00 – 15,00	8,50 – 14,50	4,50 – 6,50
Kornwestheim	180 – 280	10,00 – 15,00	8,00 – 12,50	4,50 – 6,00
Vaihingen/Enz	150 – 240	7,00 – 13,00	7,50 – 11,00	4,00 – 5,50

* Die Preise basieren auf eigenen Recherchen und Marktdaten aus unserem aktuellen Objektangebot und tatsächlich verkauften Objekten. Zu allen Objektkategorien sind jeweils Preisspannen angegeben. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:
→ Gewerbegrundstücke: baureife Grundstücke, Gewerbegebiet (GE), 1000 bis 2000 m²
→ Einzelhandel: 1-a-Lage, guter Zuschnitt/Ausstattung, Schaufenster, 50 bis 150 m² Verkaufsfläche
→ Bürofläche: 100 bis 300 m² Nutzfläche, moderne Ausstattung
→ Lager/Produktionsfläche: 500 bis 2.000 m² Nutzfläche, Standard, Hallenhöhe 3 bis 6 m, gute Andienung

Stand: 09/2023

Immobilieninvestoren: Mit Immobilien Werte schaffen!

Immobilien sind eine der sichersten Möglichkeiten, sein Vermögen anzulegen. Das Geschäftsfeld „Immobilien-Investment“ richtet seinen Fokus auf geeignete Immobilienobjekte und die Betreuung vermögender Kunden, Unternehmer und Family Offices.

Andreas Schmidt
Leiter Gewerbeimmobilien/Großinvestoren
Telefon: 07141 148 – 6809
E-Mail: andreas.schmidt@ksklb.de

Unser Leistungsspektrum im Überblick

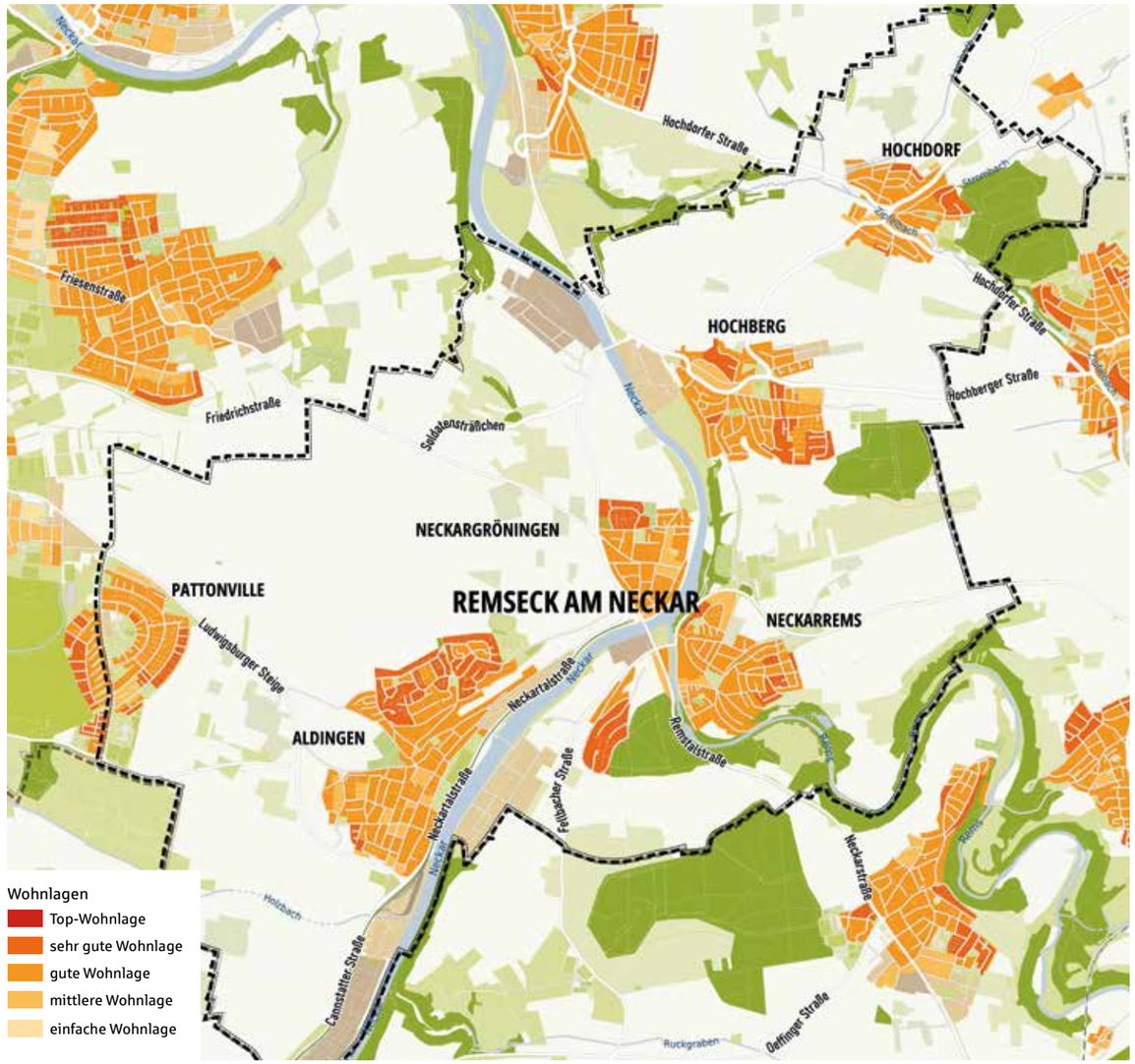
Der erfolgreiche An- und Verkauf von Investmentobjekten erfordert ein hohes Maß an Immobilien-Kompetenz sowie ein regionales und überregionales Netzwerk und Kontakte im Immobilienmarkt und zu Marktteilnehmern.

- Beratung zu geeigneten Anlageobjekten
- Marktbeobachtung und gezielte Objektsuche
- Objektbewertung und Verkaufsstrategie
- Ansprache vorgemerkter privater und institutioneller Investoren
- Investitions- und Finanzierungskonzepte
- Durchführung des Verkaufsprozesses

Remseck am Neckar

Ortsteile:

Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville



Wohnlagen
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	300.000 € – 1.350.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**373.100 €** – **506.000 €**
Gute Wohnlage	**455.100 €** – **867.100 €**
Sehr gute Wohnlage	**839.800 €** – **1.185.200 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

647.900 €

Durchschnittspreis

373.100 – 1.185.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.400 € – 8.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**2.880 €** – **3.540 €**
Gute Wohnlage	**3.420 €** – **5.190 €**
Sehr gute Wohnlage	**5.070 €** – **6.310 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

4.090 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.880 – 6.310 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 21,00 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**8,00 €** – **9,80 €**
Gute Wohnlage	**9,30 €** – **13,65 €**
Sehr gute Wohnlage	**13,35 €** – **17,70 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

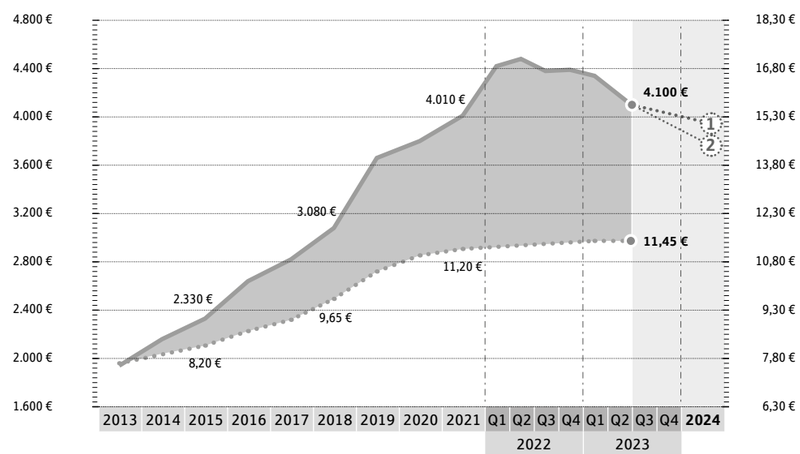
11,50 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,00 – 17,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,4 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Remseck am Neckar

Ortsteile:

Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville

-5,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-7,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+1,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	373.100 – 1.185.200 €	728.000 €	4.160 €	175/535 m²
Doppelhaushälfte	485.000 – 875.100 €	624.000 €	4.160 €	150/260 m²
Reihenhaus	427.300 – 816.800 €	603.500 €	4.470 €	135/210 m²
Zweifamilienhaus	522.300 – 853.300 €	795.600 €	4.080 €	195/605 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.310 – 5.830 €	152.300 €	4.230 €	36 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.880 – 6.180 €	262.600 €	4.040 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.880 – 6.310 €	390.500 €	4.110 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.170 – 5.870 €	541.400 €	4.010 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,10 – 17,25 €	400 €	12,55 €	32 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,00 – 17,70 €	720 €	11,60 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,20 – 16,75 €	1.070 €	11,30 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,40 – 15,25 €	1.640 €	11,30 €	145 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

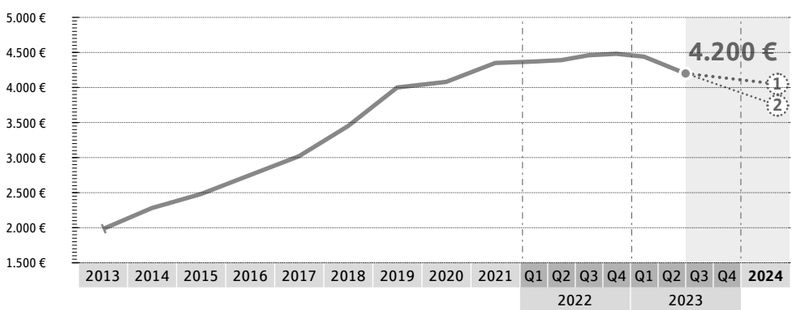
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

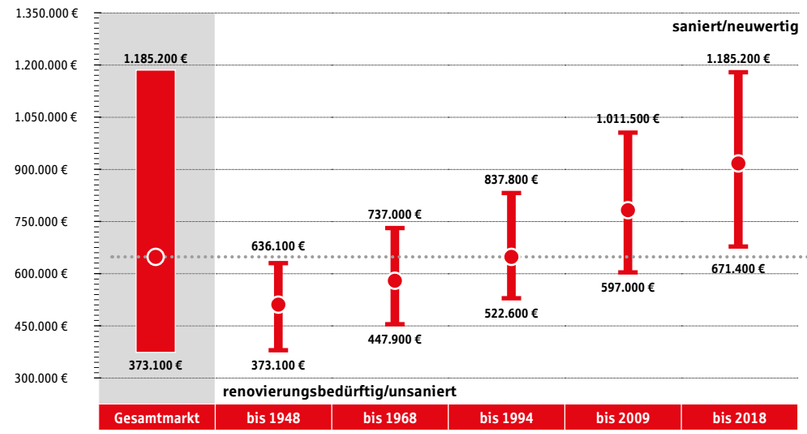
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



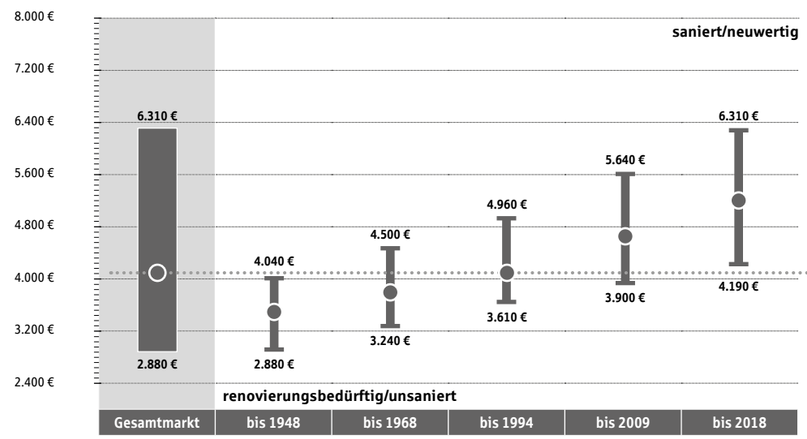
647.900 €

Durchschnittspreis

373.100 – 1.185.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



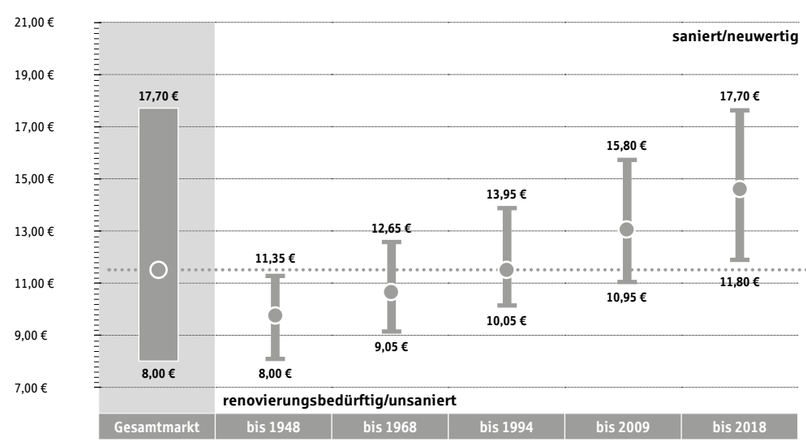
4.090 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.880 – 6.310 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,50 €

Durchschnittspreis (pro m²)

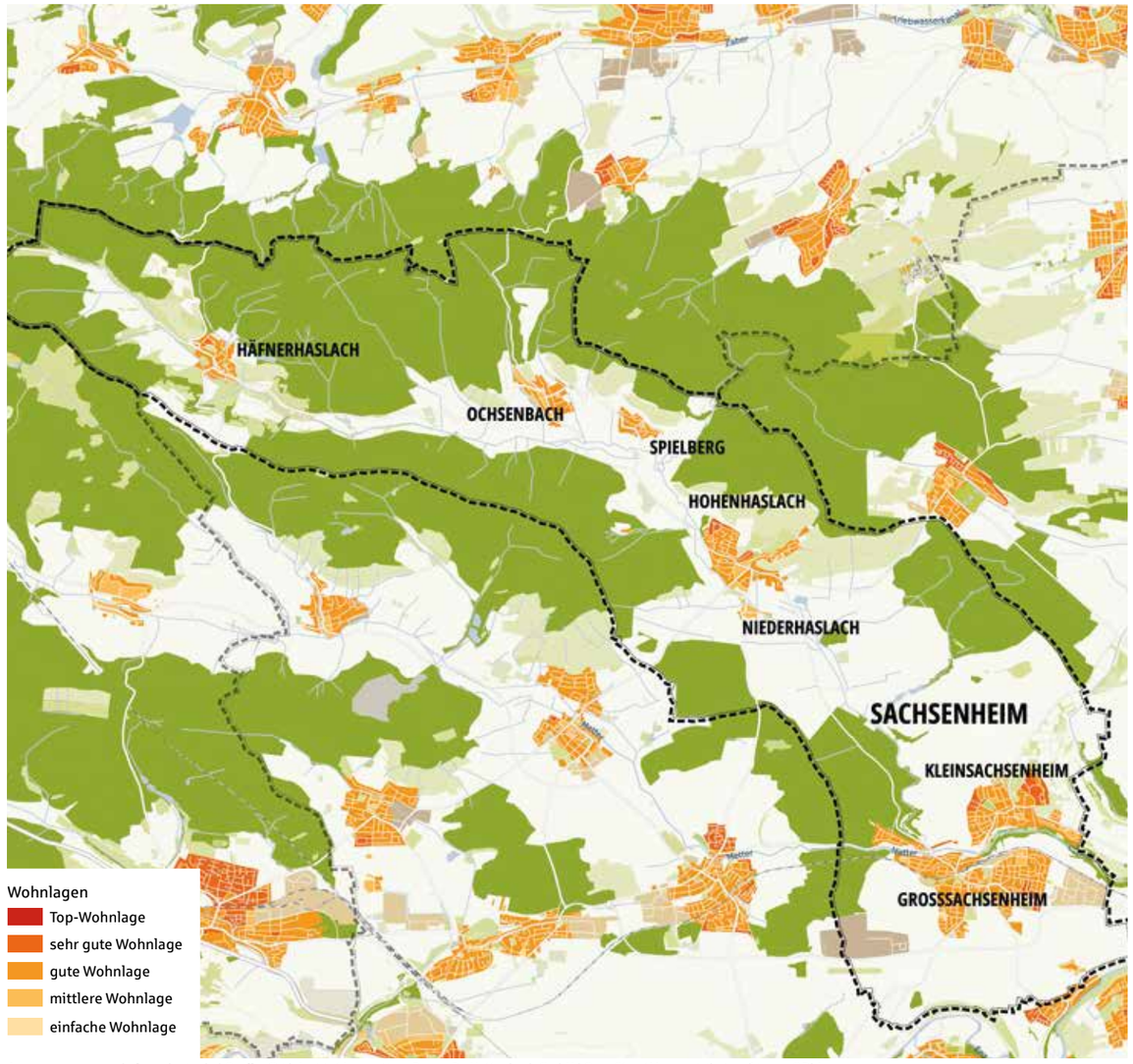
8,00 – 17,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Sachsenheim

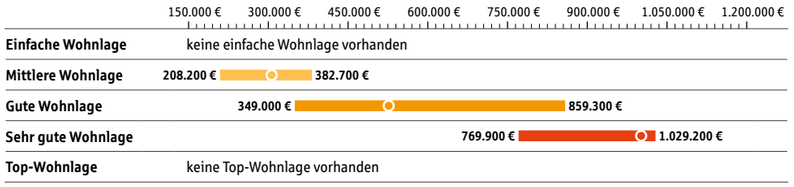
Ortsteile:

Großsachsenheim, Häfnerhaslach, Hohenhaslach, Kleinsachsenheim, Niederhaslach, Ochsenbach und Spielberg



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



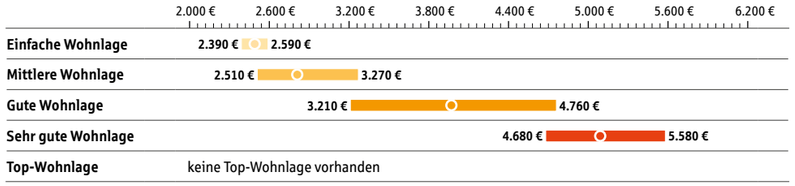
502.200 €

Durchschnittspreis

208.200 – 1.029.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



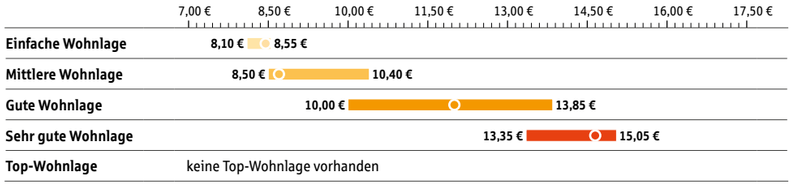
3.510 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.390 – 5.580 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



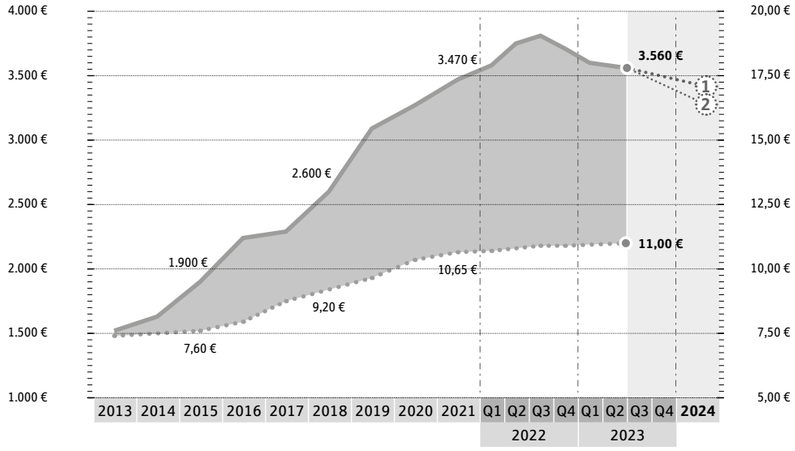
11,00 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,10 – 15,05 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Sachsenheim

Ortsteile:

Großsachsenheim, Häfnerhaslach, Hohenhaslach, Kleinsachsenheim, Niederhaslach, Ochsenbach und Spielberg

-8,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-7,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+0,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	208.200 – 1.029.200 €	547.400 €	3.220 €	170/610 m²
Doppelhaushälfte	270.700 – 760.000 €	434.700 €	3.220 €	135/350 m²
Reihenhaus	238.400 – 709.300 €	433.800 €	3.470 €	125/250 m²
Zweifamilienhaus	291.500 – 741.000 €	584.600 €	3.160 €	185/475 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.750 – 5.160 €	141.600 €	3.630 €	39 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.390 – 5.460 €	225.600 €	3.470 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.390 – 5.580 €	317.700 €	3.530 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.630 – 5.190 €	447.200 €	3.440 €	130 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,20 – 14,65 €	440 €	12,00 €	37 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,10 – 15,05 €	720 €	11,10 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,30 – 14,25 €	990 €	10,80 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,50 – 13,00 €	1.400 €	10,80 €	130 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

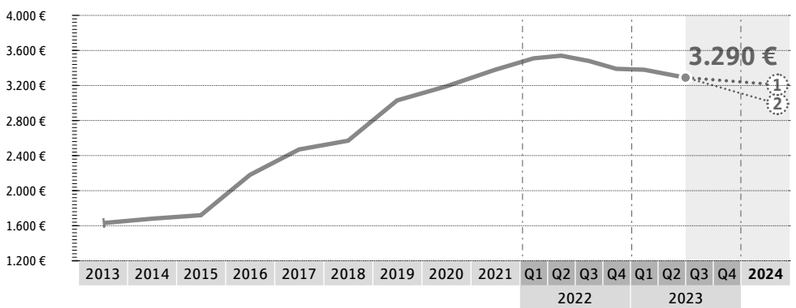
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

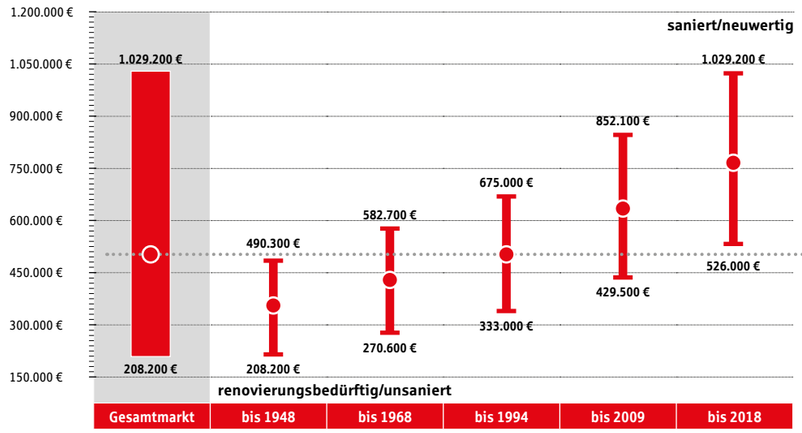
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



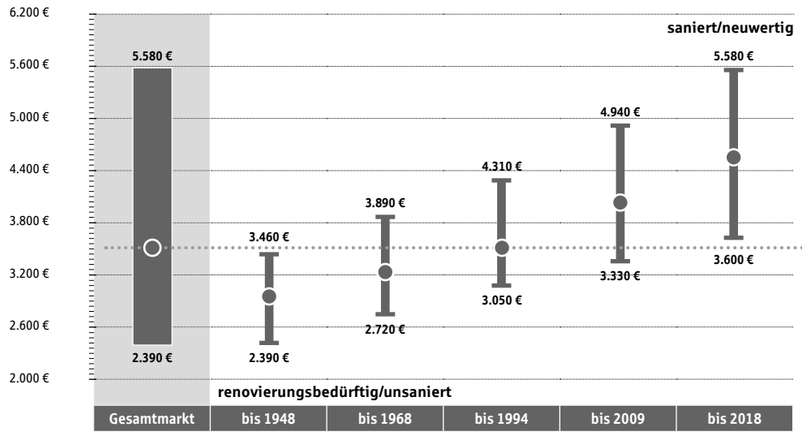
502.200 €

Durchschnittspreis

208.200 – 1.029.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



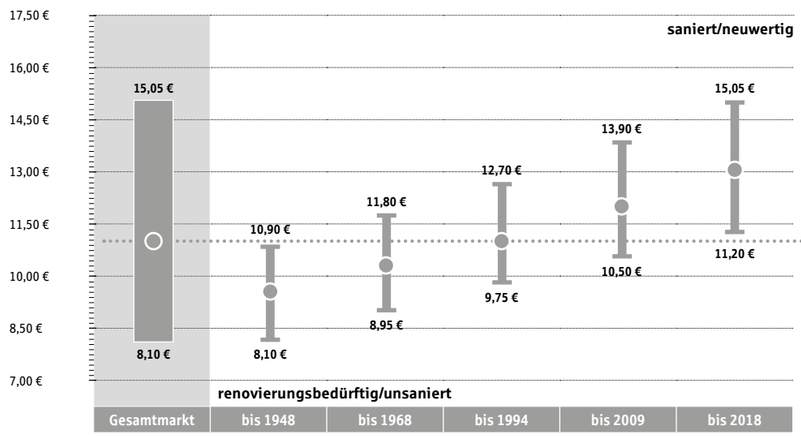
3.510 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.390 – 5.580 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,00 €

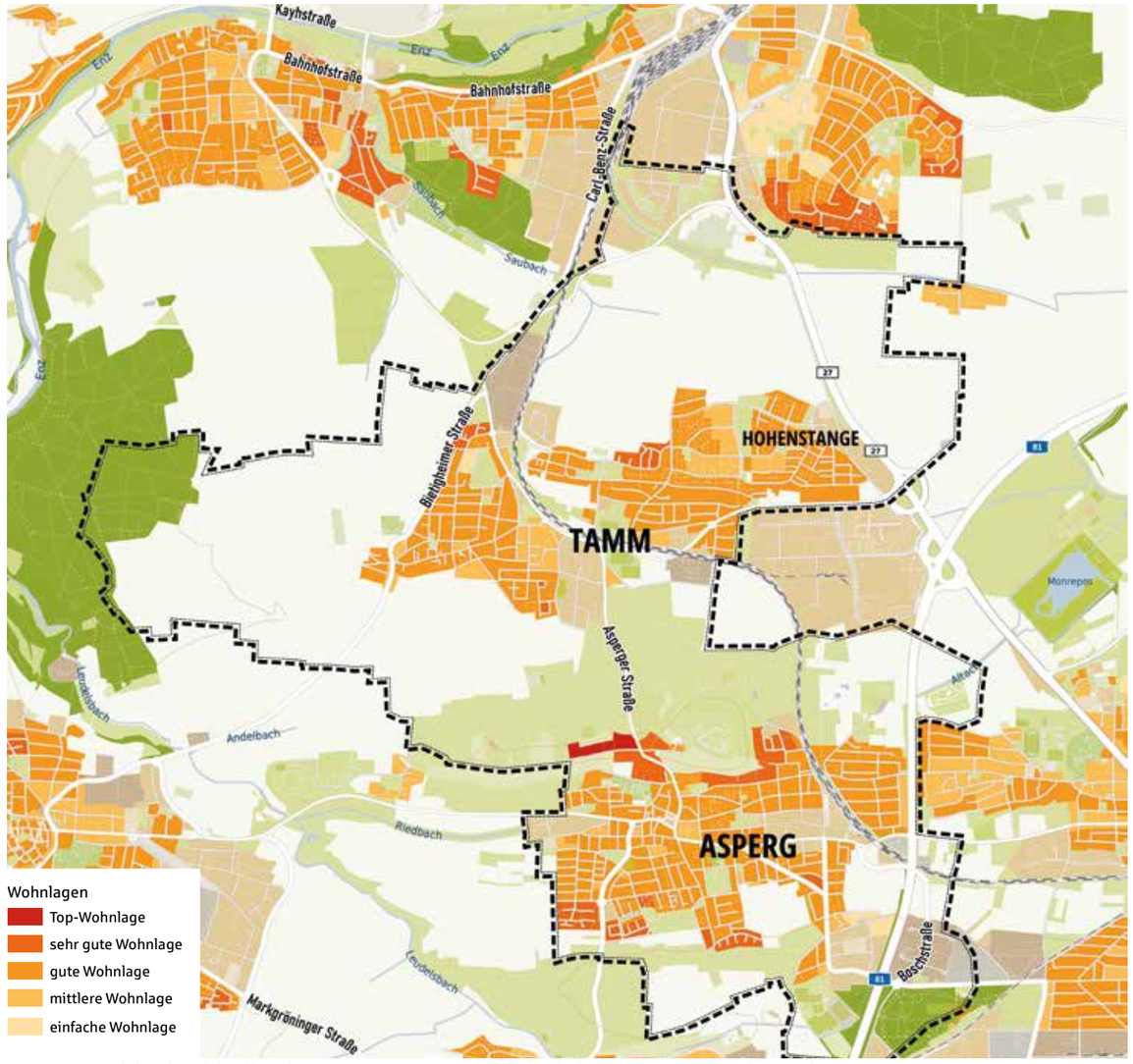
Durchschnittspreis (pro m²)

8,10 – 15,05 €

Preisspanne (Preis pro m²)

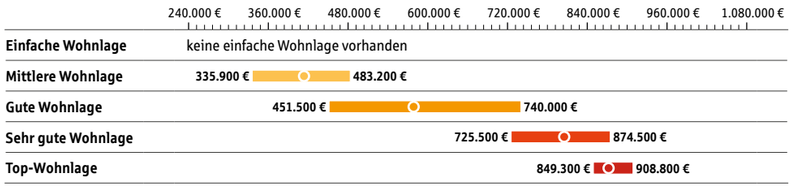
Asperg und Umgebung

Gemeinden:
Asperg und Tamm



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



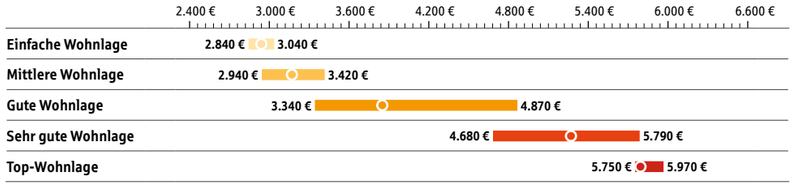
555.400 €

Durchschnittspreis

335.900 – 908.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



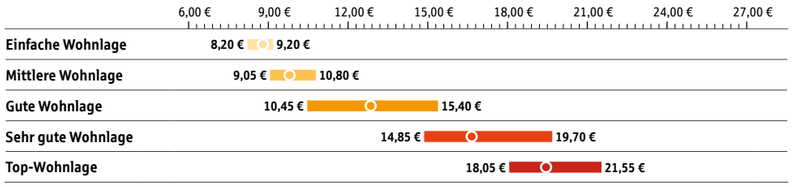
3.300 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.840 – 5.970 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



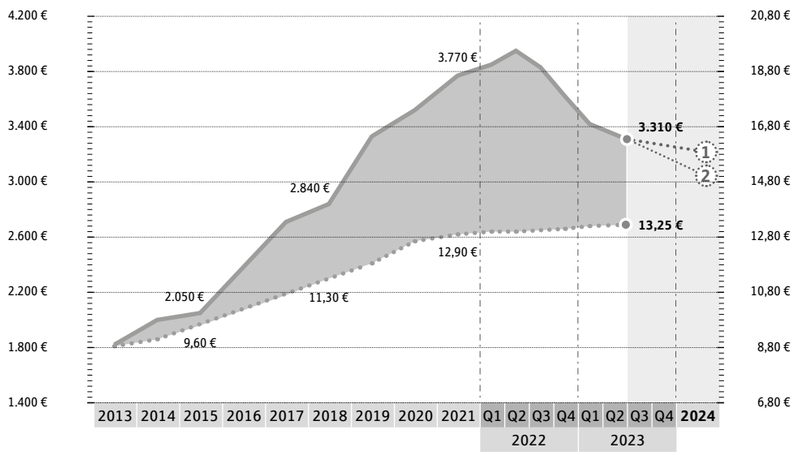
13,30 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,20 – 21,55 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,8 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Asperg und Umgebung

Gemeinden:
Asperg und Tamm

-7,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-15,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+1,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	335.900 – 908.800 €	576.600 €	3.720 €	155/425 m²
Doppelhaushälfte	346.200 – 656.800 €	561.000 €	3.740 €	150/295 m²
Reihenhaus	422.400 – 678.000 €	511.300 €	4.090 €	125/220 m²
Zweifamilienhaus	453.500 – 605.600 €	509.000 €	3.770 €	135/300 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.120 – 5.060 €	104.000 €	3.250 €	32 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.840 – 5.830 €	211.900 €	3.260 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	3.070 – 5.970 €	314.000 €	3.340 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.150 – 5.510 €	485.800 €	3.350 €	145 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,50 – 20,25 €	500 €	14,60 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,40 – 21,55 €	830 €	13,45 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,20 – 19,55 €	1.190 €	12,65 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,00 – 16,30 €	1.510 €	12,10 €	125 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

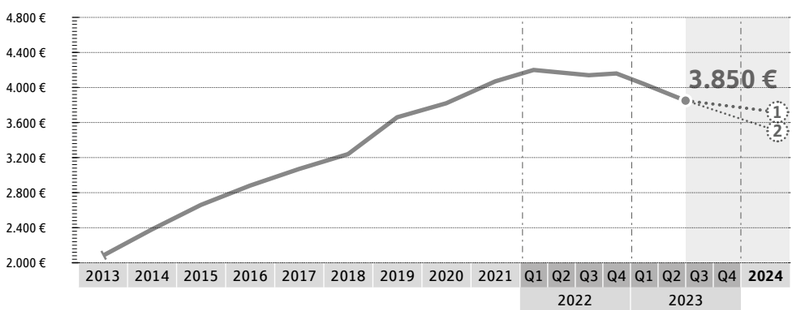
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

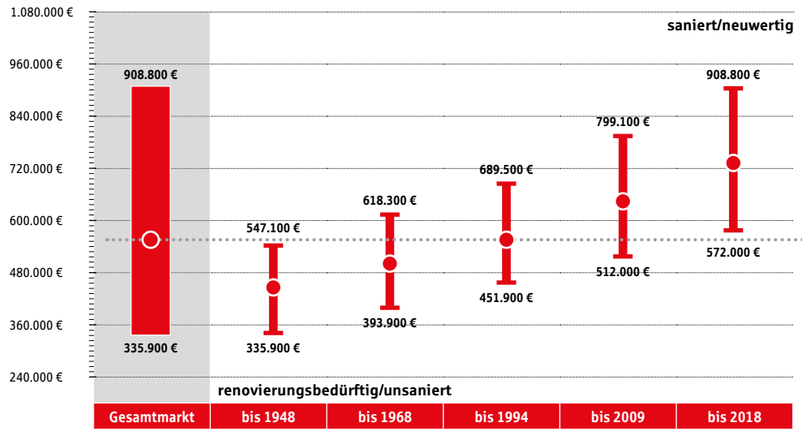
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



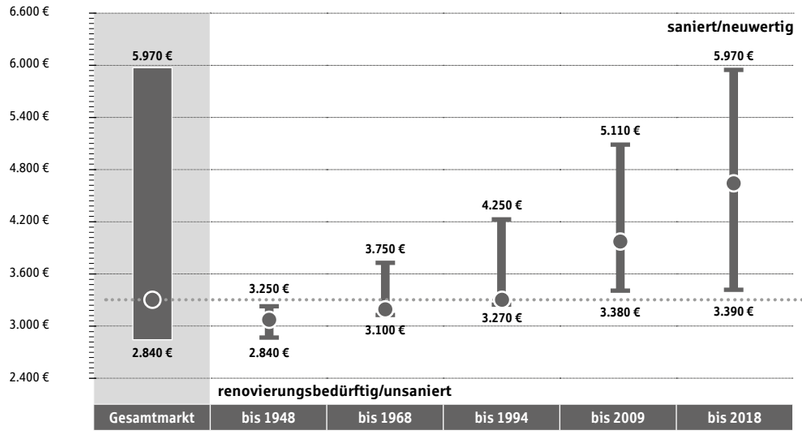
555.400 €

Durchschnittspreis

335.900 – 908.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



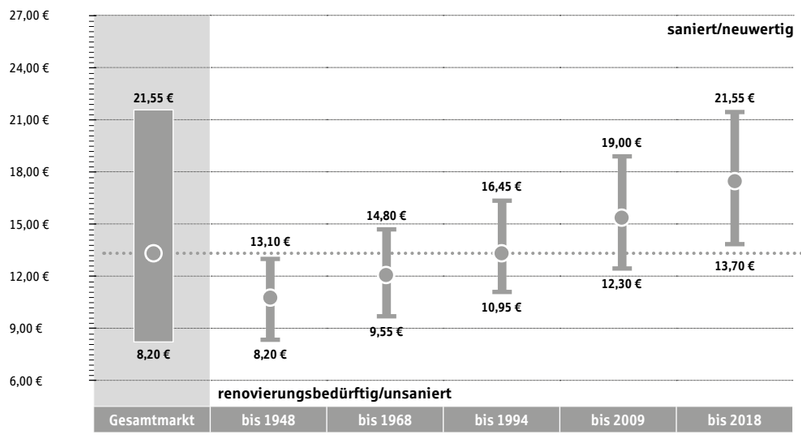
3.300 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.840 – 5.970 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



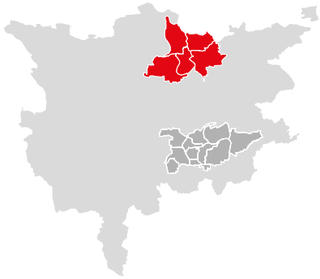
13,30 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,20 – 21,55 €

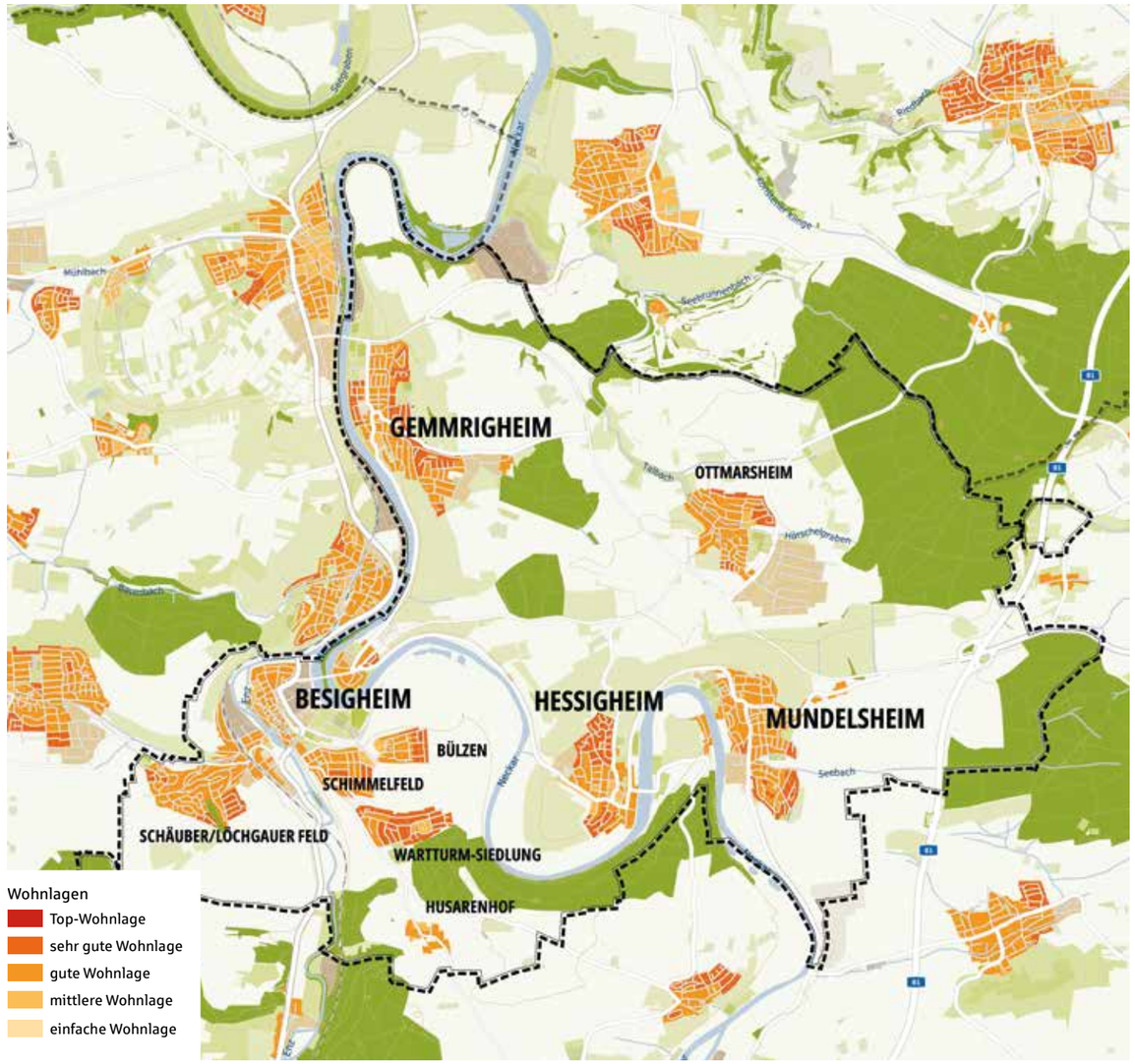
Preisspanne (Preis pro m²)

Besigheim und Umgebung



Gemeinden:

Besigheim, Gemmrigheim, Hessigheim und Mundelsheim



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 € – 1.500.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	248.000 € – 292.100 €
Gute Wohnlage	278.700 € – 681.800 €
Sehr gute Wohnlage	655.000 € – 1.249.000 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

451.200 €

Durchschnittspreis

248.000 – 1.249.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.800 € – 6.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	2.300 € – 2.840 €
Gute Wohnlage	2.740 € – 4.030 €
Sehr gute Wohnlage	3.960 € – 5.240 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.020 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.300 – 5.240 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	6,00 € – 20,00 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	7,60 € – 9,40 €
Gute Wohnlage	9,00 € – 12,15 €
Sehr gute Wohnlage	12,00 € – 17,25 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

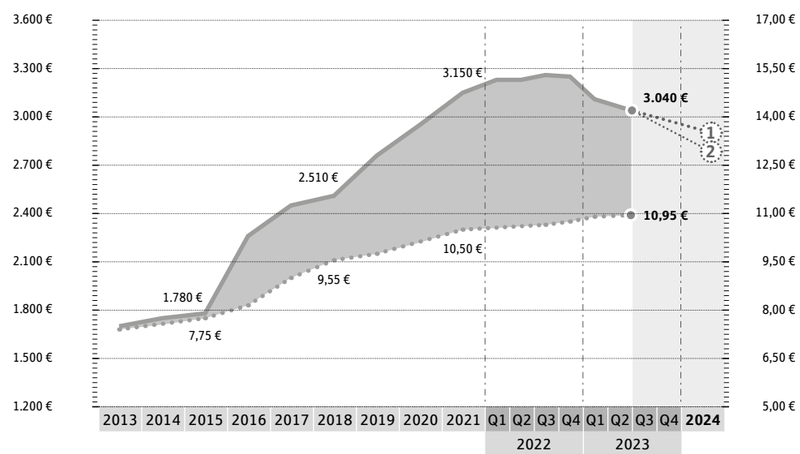
10,95 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,60 – 17,25 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,4 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

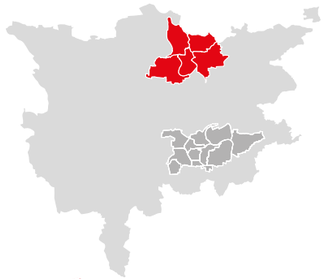
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Besigheim und Umgebung



Gemeinden:

Besigheim, Gemmrigheim, Hessigheim und Mundelsheim

-12,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-7,1 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+3,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	248.000 – 1.249.000 €	452.100 €	2.740 €	165/485 m²
Doppelhaushälfte	255.600 – 902.700 €	412.500 €	2.750 €	150/315 m²
Reihenhaus	311.800 – 931.800 €	376.300 €	3.010 €	125/245 m²
Zweifamilienhaus	334.800 – 832.300 €	458.700 €	2.780 €	165/490 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.530 – 4.440 €	104.300 €	2.980 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.300 – 5.110 €	194.400 €	2.990 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.490 – 5.240 €	283.700 €	3.050 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.550 – 4.830 €	474.300 €	3.060 €	155 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,70 – 16,20 €	410 €	12,05 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,75 – 17,25 €	700 €	11,10 €	63 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,60 – 15,65 €	940 €	10,45 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,35 – 13,05 €	1.340 €	9,95 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

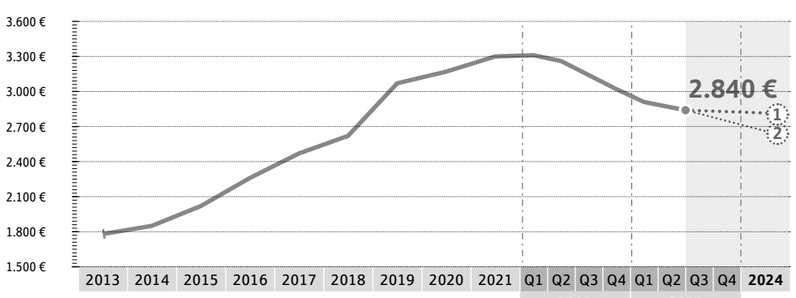
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

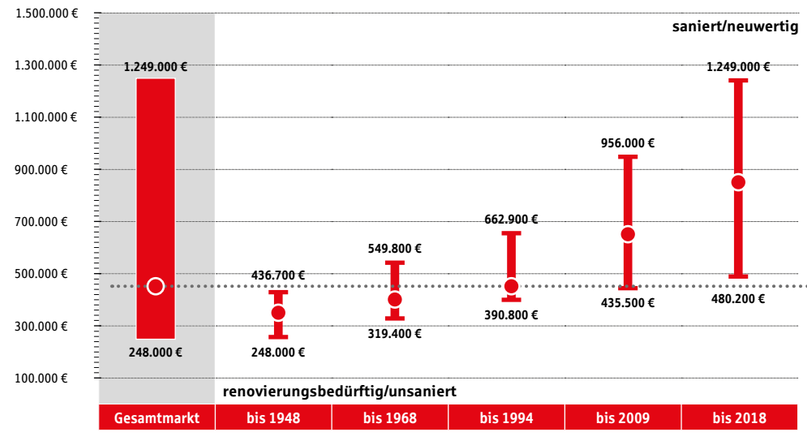
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



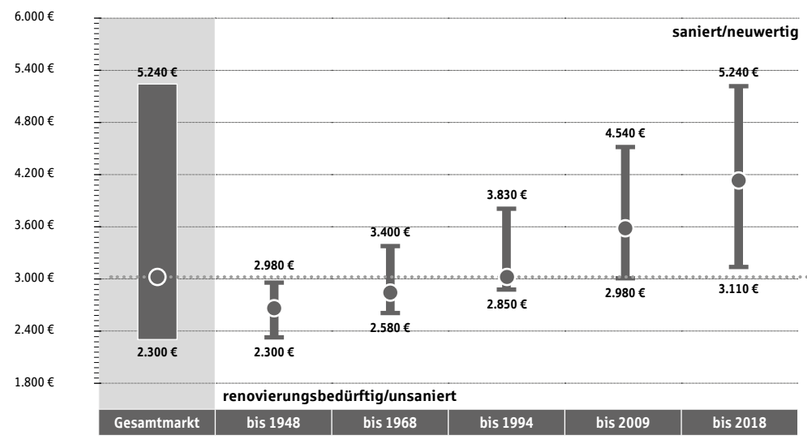
451.200 €

Durchschnittspreis

248.000 – 1.249.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



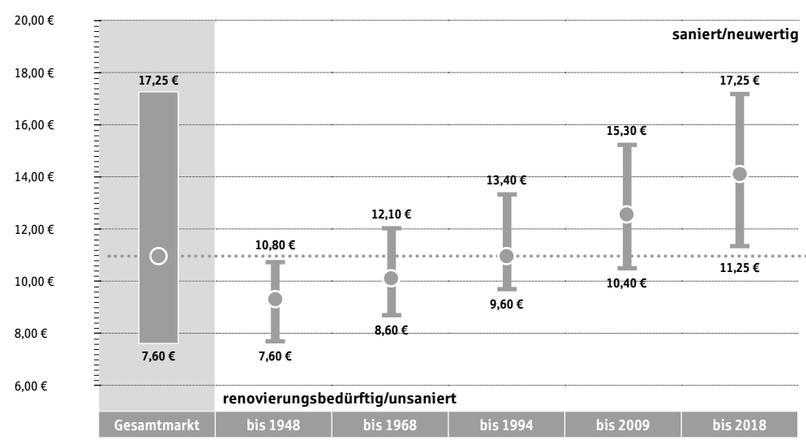
3.020 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.300 – 5.240 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



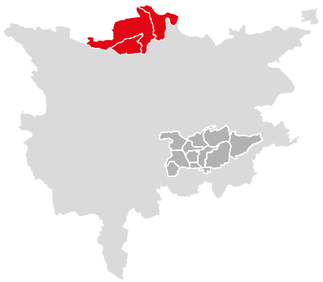
10,95 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,60 – 17,25 €

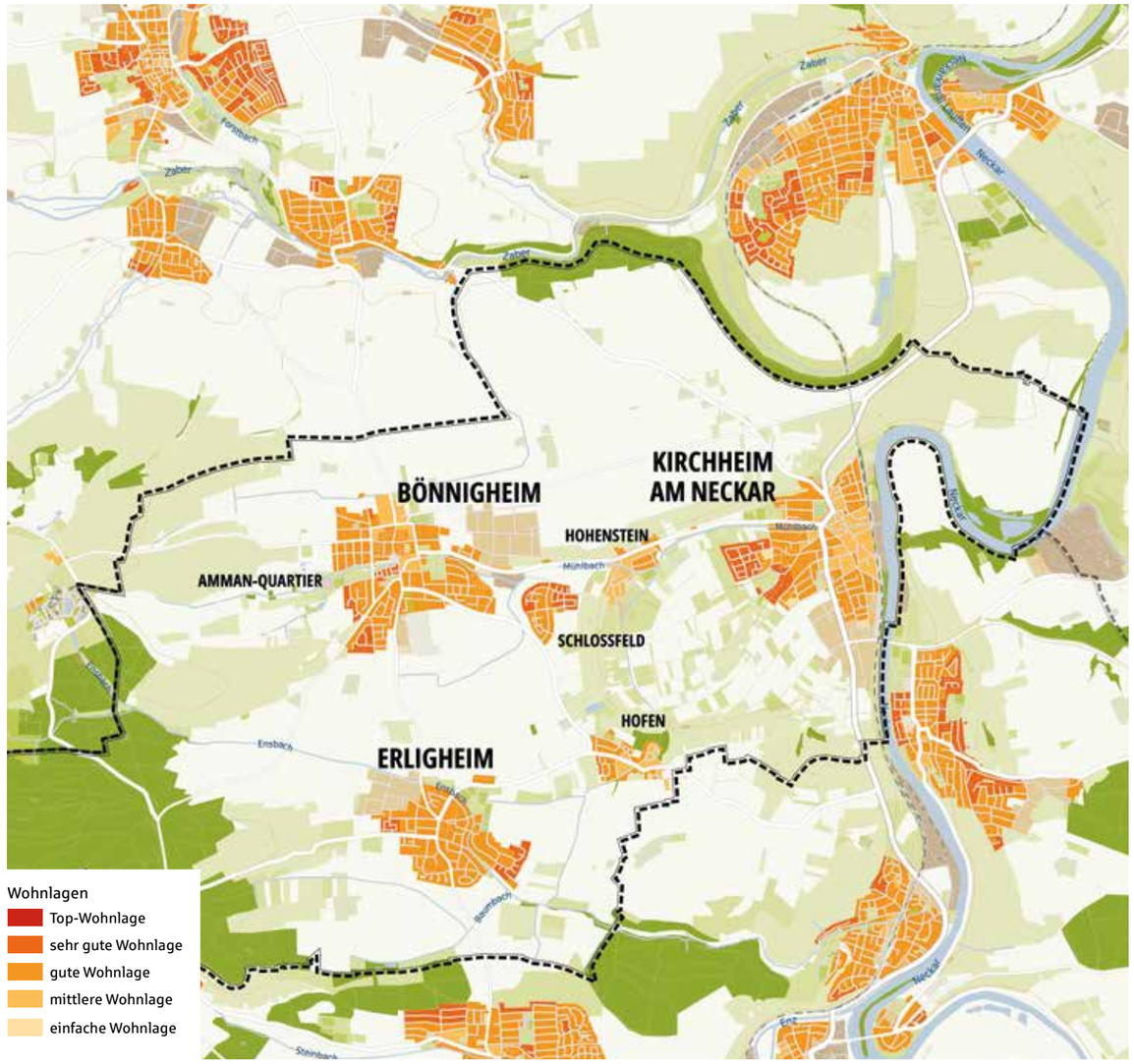
Preisspanne (Preis pro m²)

Bönnigheim und Umgebung



Gemeinden:

Bönnigheim, Erligheim und Kirchheim am Neckar



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	150.000 € – 1.200.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**251.800 €** – **393.900 €**
Gute Wohnlage	**367.100 €** – **751.200 €**
Sehr gute Wohnlage	**699.200 €** – **995.000 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

451.500 €

Durchschnittspreis

251.800 – 995.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.800 € – 6.000 €
Einfache Wohnlage	**2.250 €** – **2.500 €**
Mittlere Wohnlage	**2.430 €** – **3.010 €**
Gute Wohnlage	**2.960 €** – **4.220 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.100 €** – **4.940 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

2.890 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.250 – 4.940 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 17,50 €
Einfache Wohnlage	**8,10 €** – **8,45 €**
Mittlere Wohnlage	**8,20 €** – **9,60 €**
Gute Wohnlage	**9,55 €** – **13,55 €**
Sehr gute Wohnlage	**13,00 €** – **15,70 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

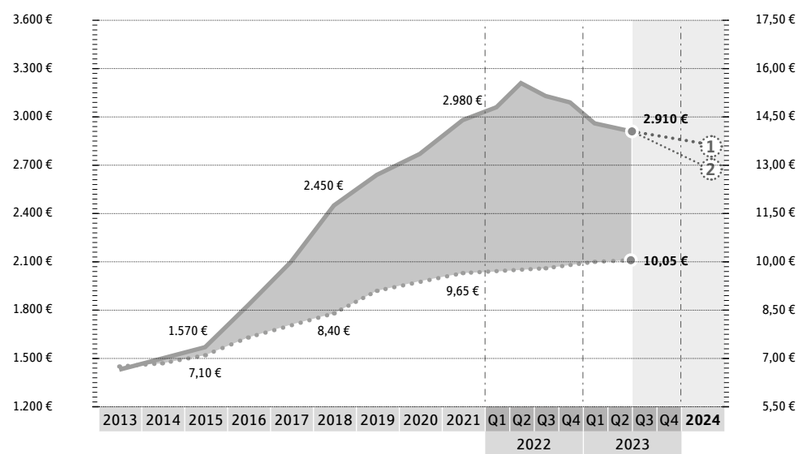
10,10 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,10 – 15,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,2 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

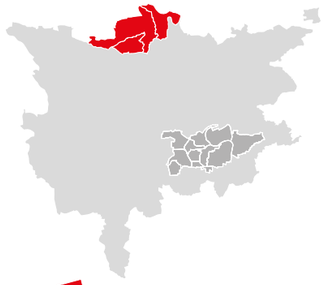
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Bönnigheim und Umgebung



Gemeinden:

Bönnigheim, Erligheim und Kirchheim am Neckar

-12,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-9,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+3,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	251.800 – 995.000 €	438.000 €	2.920 €	150/550 m²
Doppelhaushälfte	259.500 – 719.100 €	411.600 €	2.940 €	140/280 m²
Reihenhaus	316.600 – 742.300 €	433.400 €	3.210 €	135/220 m²
Zweifamilienhaus	339.900 – 663.100 €	592.000 €	2.960 €	200/370 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.480 – 4.180 €	114.000 €	2.850 €	40 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.250 – 4.820 €	177.300 €	2.860 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.430 – 4.940 €	274.500 €	2.920 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.490 – 4.560 €	380.900 €	2.930 €	130 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,35 – 14,75 €	330 €	11,10 €	30 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,30 – 15,70 €	630 €	10,25 €	61 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,10 – 14,25 €	940 €	9,60 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,90 – 11,85 €	1.220 €	9,20 €	133 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

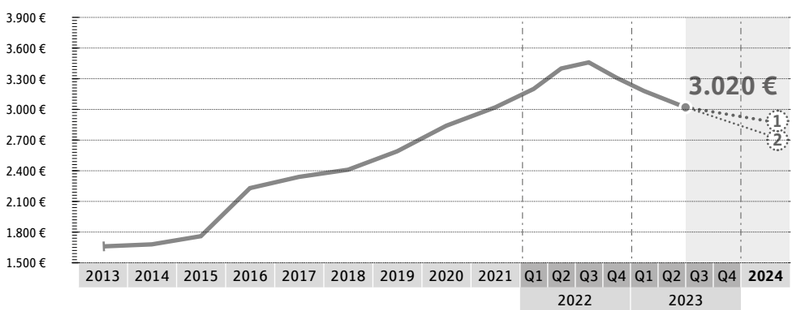
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

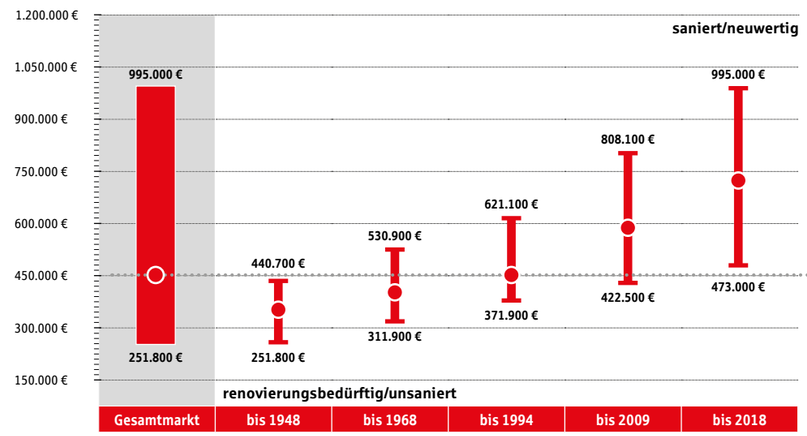
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



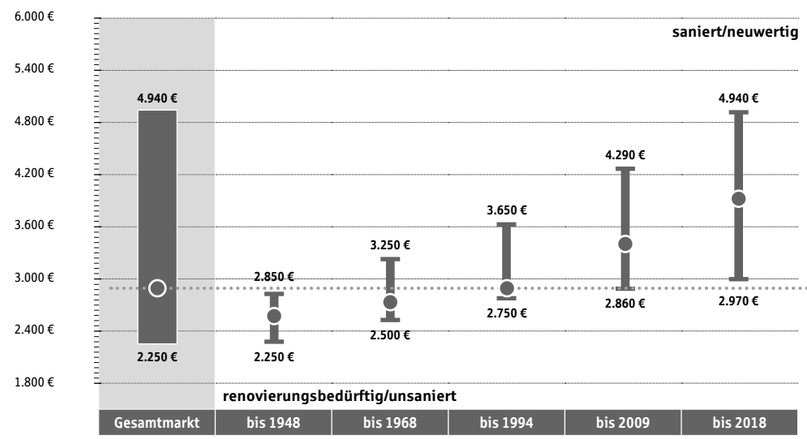
451.500 €

Durchschnittspreis

251.800 – 995.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



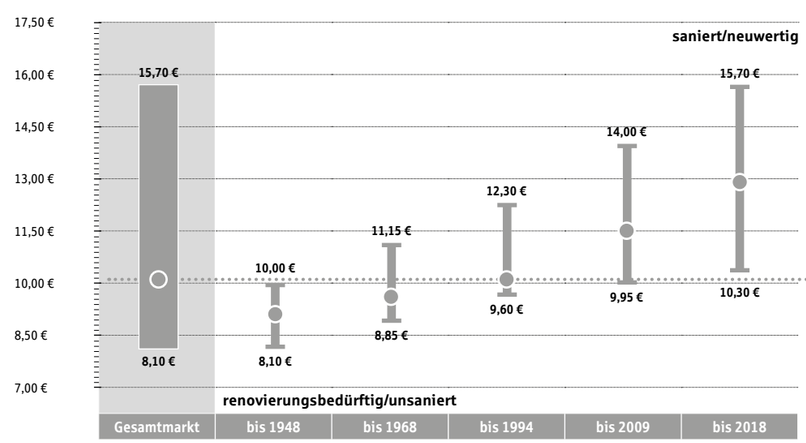
2.890 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.250 – 4.940 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



10,10 €

Durchschnittspreis (pro m²)

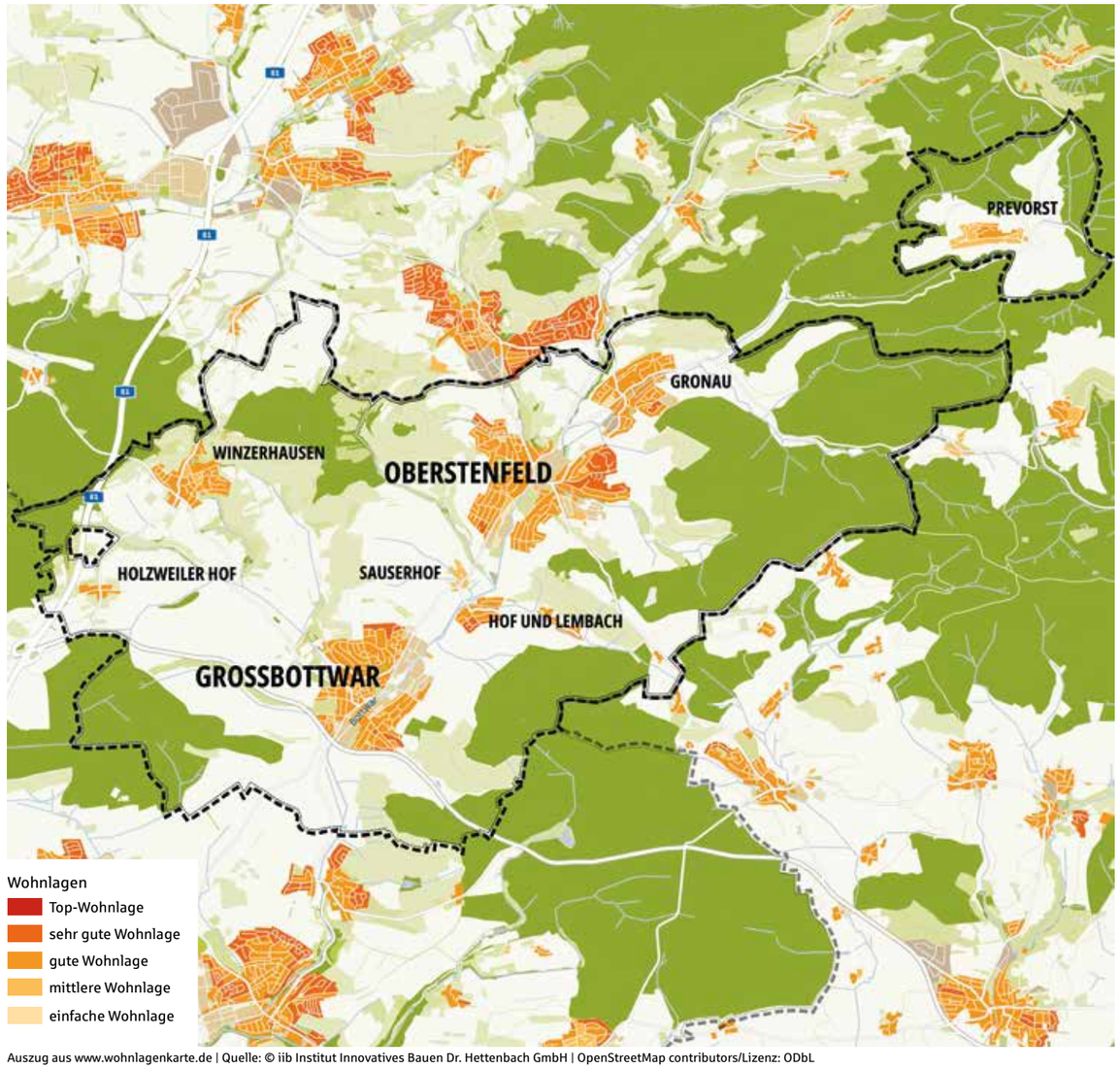
8,10 – 15,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Großbottwar und Umgebung

Gemeinden:

Großbottwar und Oberstenfeld



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	150.000 € – 1.200.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	341.300 € – 446.000 €
Gute Wohnlage	419.700 € – 749.300 €
Sehr gute Wohnlage	699.000 € – 999.000 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

526.400 €

Durchschnittspreis

341.300 – 999.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.200 € – 5.400 €
Einfache Wohnlage	1.820 € – 2.140 €
Mittlere Wohnlage	2.100 € – 2.930 €
Gute Wohnlage	2.760 € – 4.160 €
Sehr gute Wohnlage	4.060 € – 4.590 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

2.910 €

Durchschnittspreis (pro m²)

1.820 – 4.590 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	6,00 € – 16,50 €
Einfache Wohnlage	7,00 € – 7,55 €
Mittlere Wohnlage	7,40 € – 8,60 €
Gute Wohnlage	8,50 € – 12,00 €
Sehr gute Wohnlage	11,60 € – 13,65 €
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

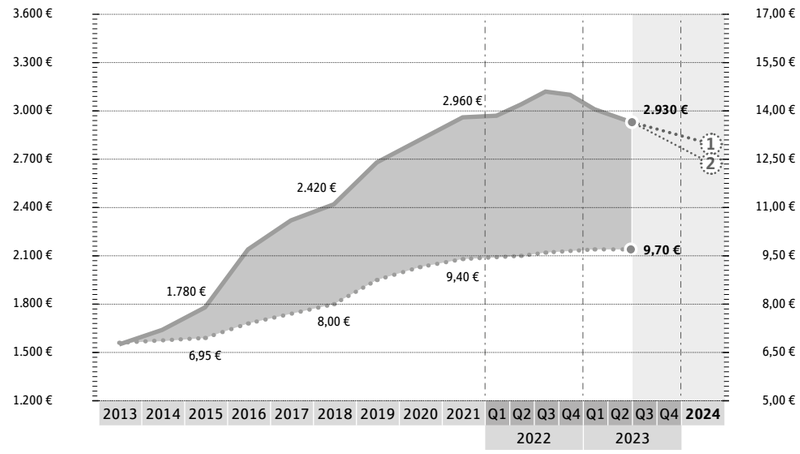
9,75 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,00 – 13,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Großbottwar und Umgebung

Gemeinden:
Großbottwar und Oberstenfeld

-1,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-5,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+2,1 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	341.300 – 999.000 €	512.000 €	3.200 €	160/615 m²
Doppelhaushälfte	351.700 – 722.000 €	449.400 €	3.210 €	140/335 m²
Reihenhaus	429.100 – 745.300 €	473.900 €	3.510 €	135/220 m²
Zweifamilienhaus	460.800 – 665.700 €	502.200 €	3.240 €	155/330 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.000 – 3.890 €	94.700 €	2.870 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	1.820 – 4.480 €	187.200 €	2.880 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.970 – 4.590 €	264.600 €	2.940 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.020 – 4.230 €	486.800 €	2.950 €	165 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,95 – 12,85 €	350 €	10,70 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,15 – 13,65 €	640 €	9,90 €	65 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,00 – 12,35 €	880 €	9,30 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	7,70 – 10,30 €	1.240 €	8,85 €	140 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

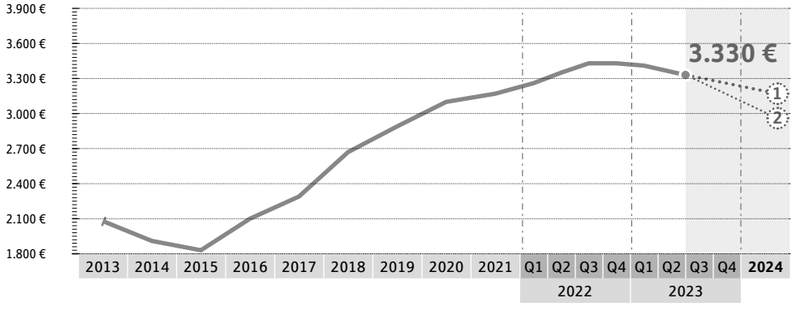
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

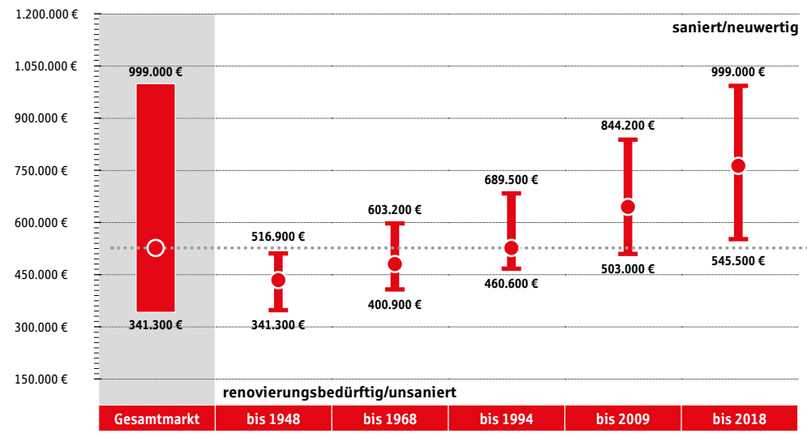
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



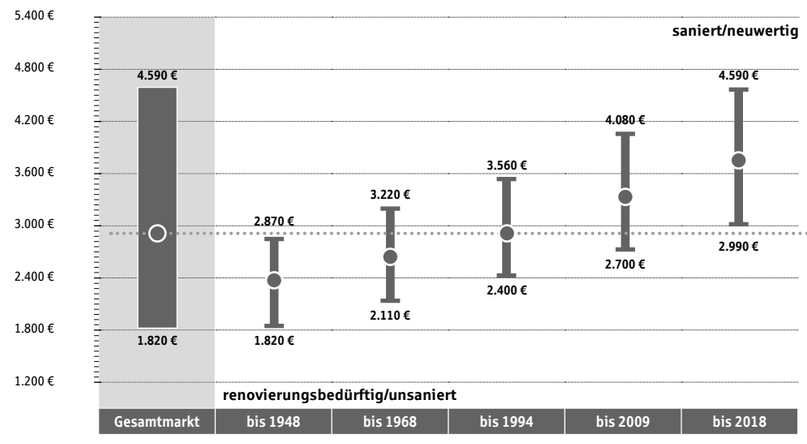
526.400 €

Durchschnittspreis

341.300 – 999.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



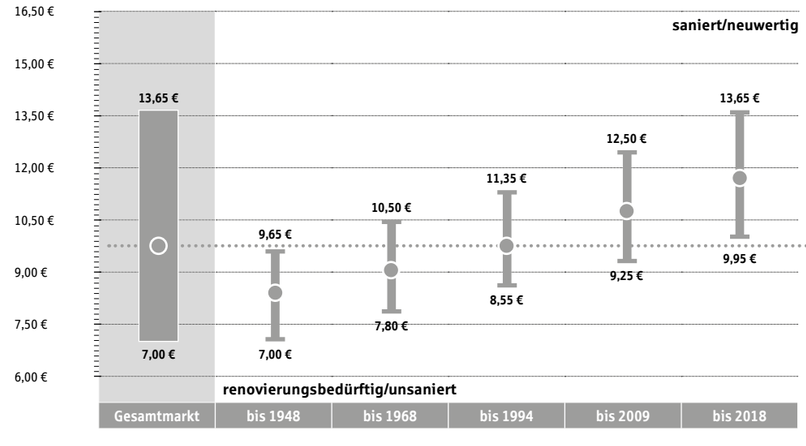
2.910 €

Durchschnittspreis (pro m²)

1.820 – 4.590 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



9,75 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,00 – 13,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Sichern Sie sich jetzt günstige Zinsen für Ihre zukünftige Baufinanzierung! Wir beraten Sie gerne zu einer der wichtigsten Zutaten für die eigenen vier Wände: den Darlehenszinsen.

Vereinbaren Sie am besten gleich einen Termin unter 07141 148–0.

ksklb.de/bausparen

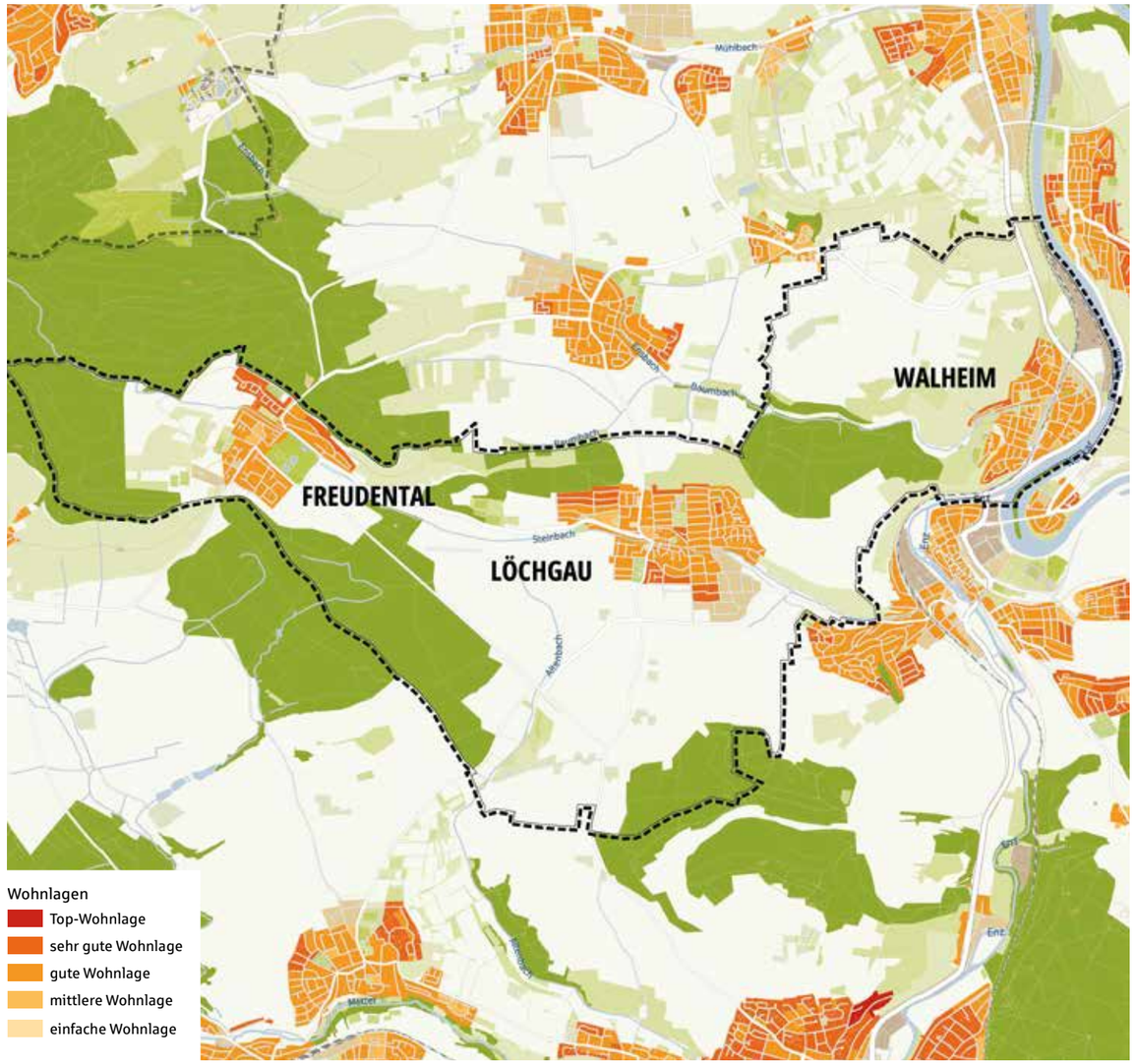
Kreissparkasse
Ludwigsburg

Notizen

Löchgau und Umgebung

Gemeinden:

Freudental, Löchgau und Walheim



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	150.000 € – 1.200.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**245.000 €** – **295.000 €**
Gute Wohnlage	**255.000 €** – **673.900 €**
Sehr gute Wohnlage	**636.500 €** – **950.000 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

440.200 €

Durchschnittspreis

245.000 – 950.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	0 € – 5.600 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**990 €** – **2.550 €**
Gute Wohnlage	**2.460 €** – **4.170 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.150 €** – **4.670 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

2.940 €

Durchschnittspreis (pro m²)

990 – 4.670 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,50 € – 14,50 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**8,35 €** – **9,70 €**
Gute Wohnlage	**9,40 €** – **11,95 €**
Sehr gute Wohnlage	**11,95 €** – **13,55 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

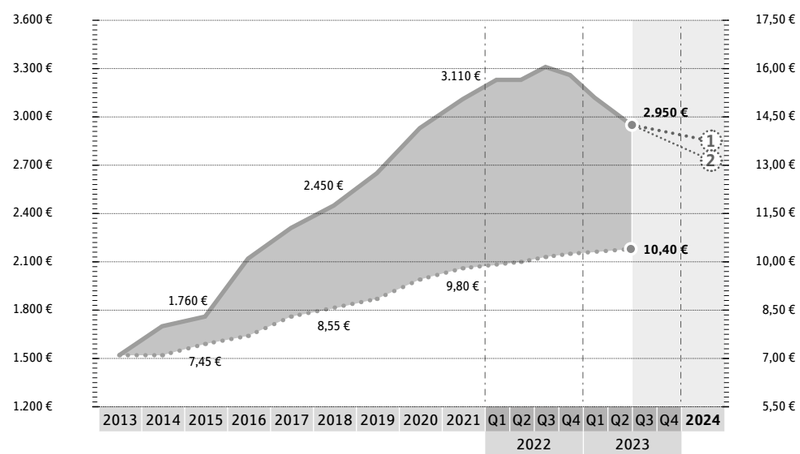
10,45 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,35 – 13,55 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,3 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

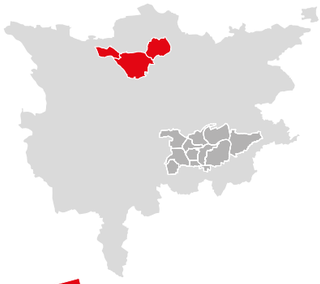
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Löchgau und Umgebung



Gemeinden:

Freudental, Löchgau und Walheim

-12,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-10,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+3,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	245.000 – 950.000 €	414.000 €	2.760 €	150/480 m²
Doppelhaushälfte	252.500 – 686.600 €	387.800 €	2.770 €	140/270 m²
Reihenhaus	308.100 – 708.800 €	409.100 €	3.030 €	135/205 m²
Zweifamilienhaus	330.800 – 633.100 €	350.000 €	2.800 €	125/550 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.090 – 3.960 €	98.600 €	2.900 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	990 – 4.560 €	174.600 €	2.910 €	60 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	1.070 – 4.670 €	282.200 €	2.970 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.100 – 4.310 €	432.100 €	2.980 €	145 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,65 – 12,75 €	400 €	11,50 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,55 – 13,55 €	650 €	10,60 €	61 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,35 – 12,30 €	1.000 €	9,95 €	100 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,20 – 10,25 €	1.260 €	9,50 €	133 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

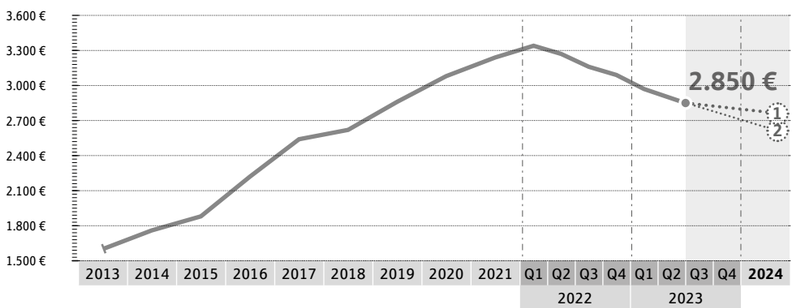
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

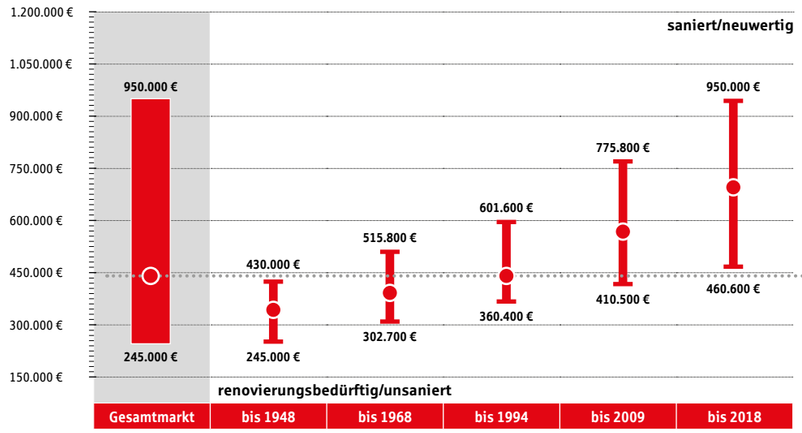
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



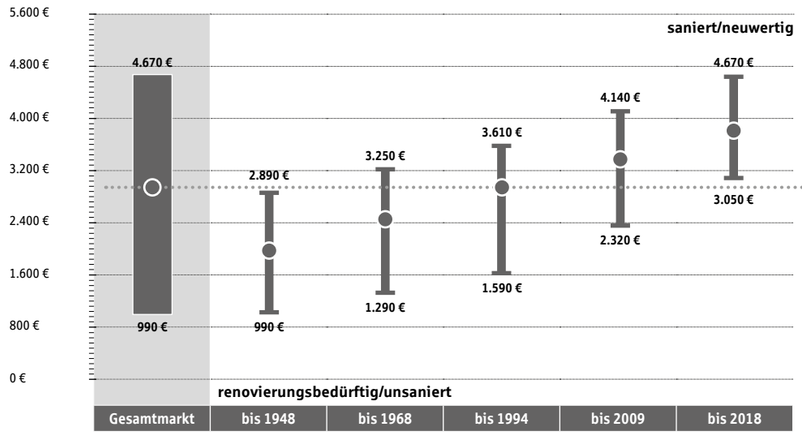
440.200 €

Durchschnittspreis

245.000 – 950.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



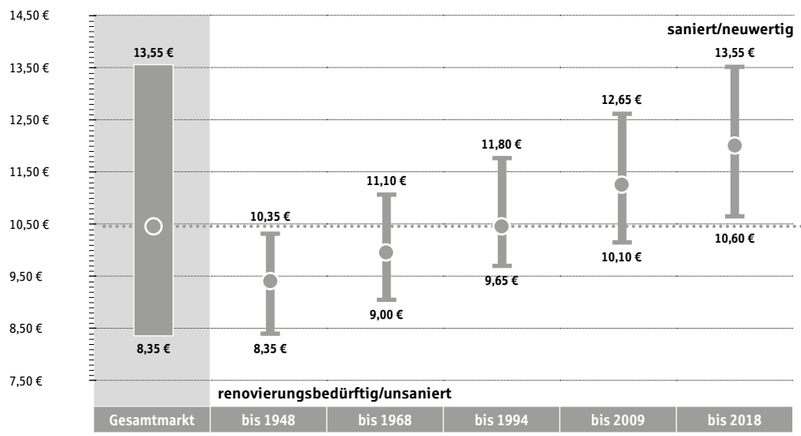
2.940 €

Durchschnittspreis (pro m²)

990 – 4.670 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



10,45 €

Durchschnittspreis (pro m²)

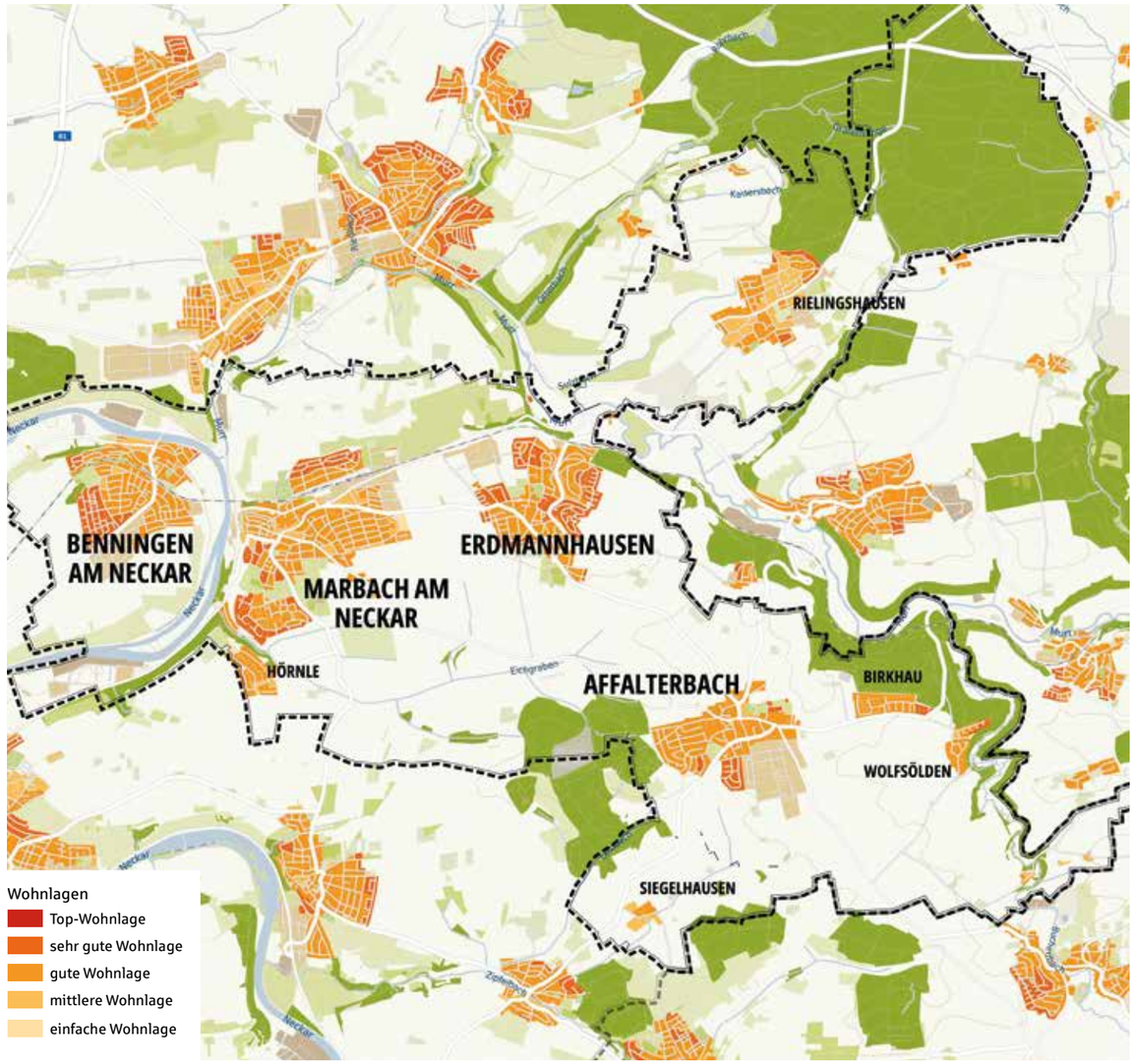
8,35 – 13,55 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Marbach am Neckar und Umgebung

Gemeinden:

Affalterbach, Benningen am Neckar, Erdmannhausen und Marbach am Neckar



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**329.000 €** – **420.000 €**
Gute Wohnlage	**397.800 €** – **795.000 €**
Sehr gute Wohnlage	**753.900 €** – **1.390.000 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

553.500 €

Durchschnittspreis

329.000 – 1.390.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	**2.340 €** – **2.620 €**
Mittlere Wohnlage	**2.510 €** – **3.180 €**
Gute Wohnlage	**3.050 €** – **4.550 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.480 €** – **5.420 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.230 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.340 – 5.420 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

Einfache Wohnlage	**7,90 €** – **8,10 €**
Mittlere Wohnlage	**8,00 €** – **9,60 €**
Gute Wohnlage	**9,15 €** – **13,45 €**
Sehr gute Wohnlage	**12,95 €** – **18,65 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

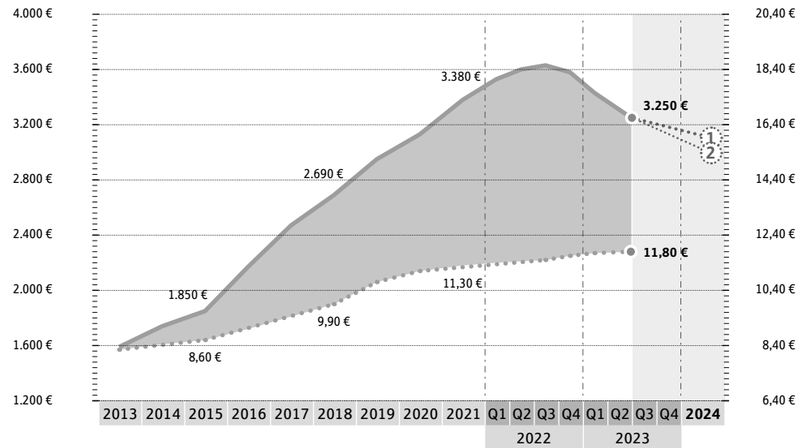
11,85 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,90 – 18,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,4 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

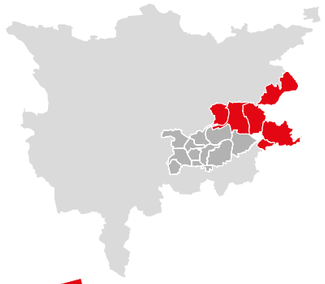
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Marbach am Neckar und Umgebung



Gemeinden:

Affalterbach, Benningen am Neckar, Erdmannhausen und Marbach am Neckar

-5,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-10,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+3,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	329.000 – 1.390.000 €	626.500 €	3.580 €	175/475 m²
Doppelhaushälfte	339.000 – 1.004.600 €	486.000 €	3.600 €	135/315 m²
Reihenhaus	413.700 – 1.037.000 €	472.800 €	3.940 €	120/245 m²
Zweifamilienhaus	444.200 – 926.300 €	617.100 €	3.630 €	170/770 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.570 – 4.590 €	120.800 €	3.180 €	38 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.340 – 5.290 €	201.000 €	3.190 €	63 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.530 – 5.420 €	310.700 €	3.270 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.590 – 5.000 €	442.800 €	3.280 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,10 – 17,55 €	440 €	13,05 €	34 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,10 – 18,65 €	740 €	12,00 €	62 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,90 – 16,90 €	1.070 €	11,30 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,70 – 14,10 €	1.340 €	10,75 €	125 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

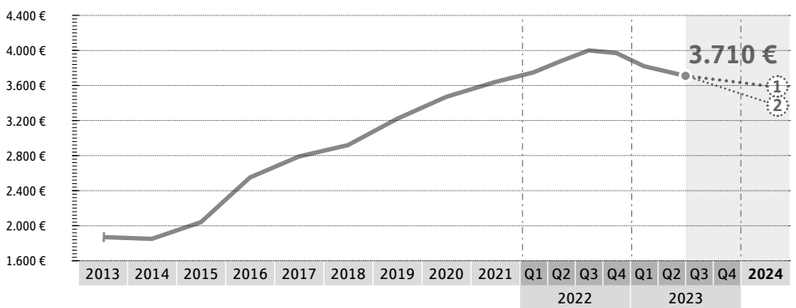
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

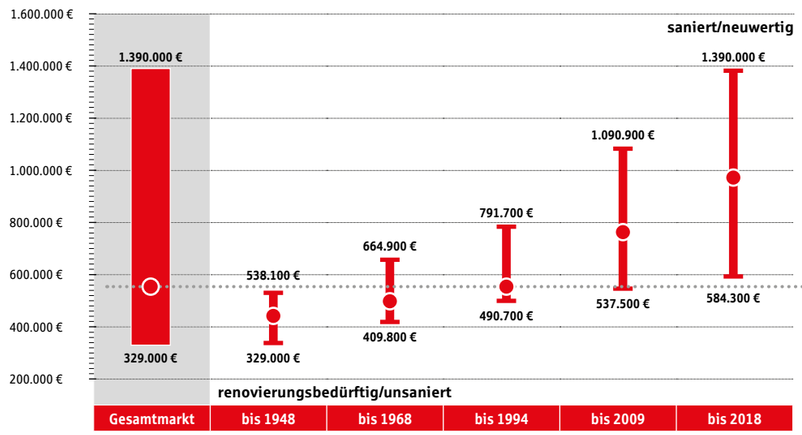
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



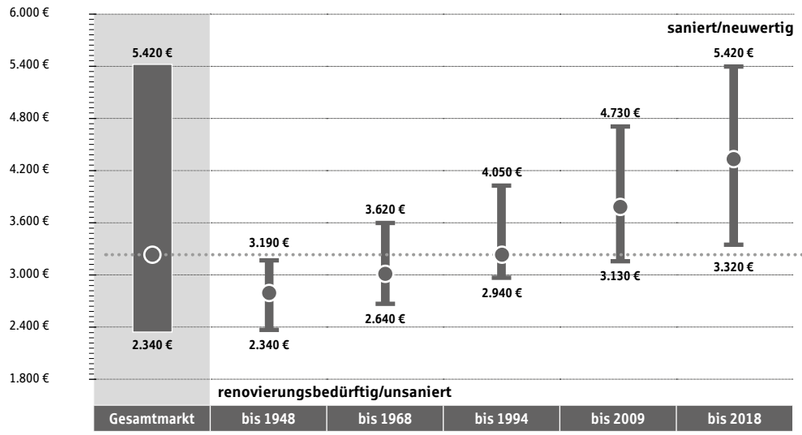
553.500 €

Durchschnittspreis

329.000 – 1.390.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



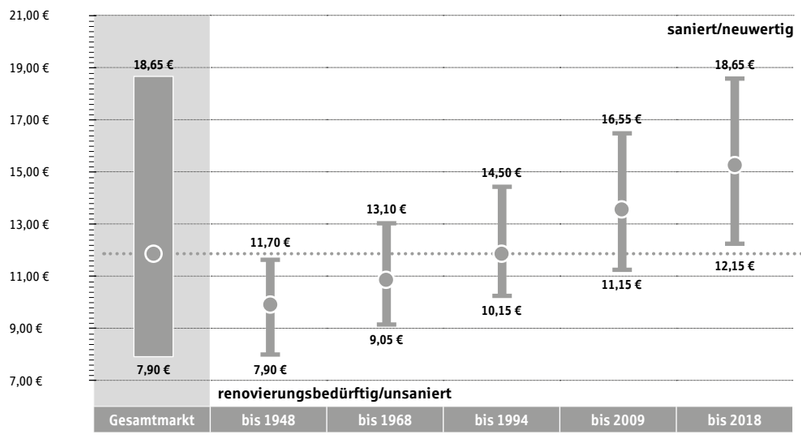
3.230 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.340 – 5.420 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,85 €

Durchschnittspreis (pro m²)

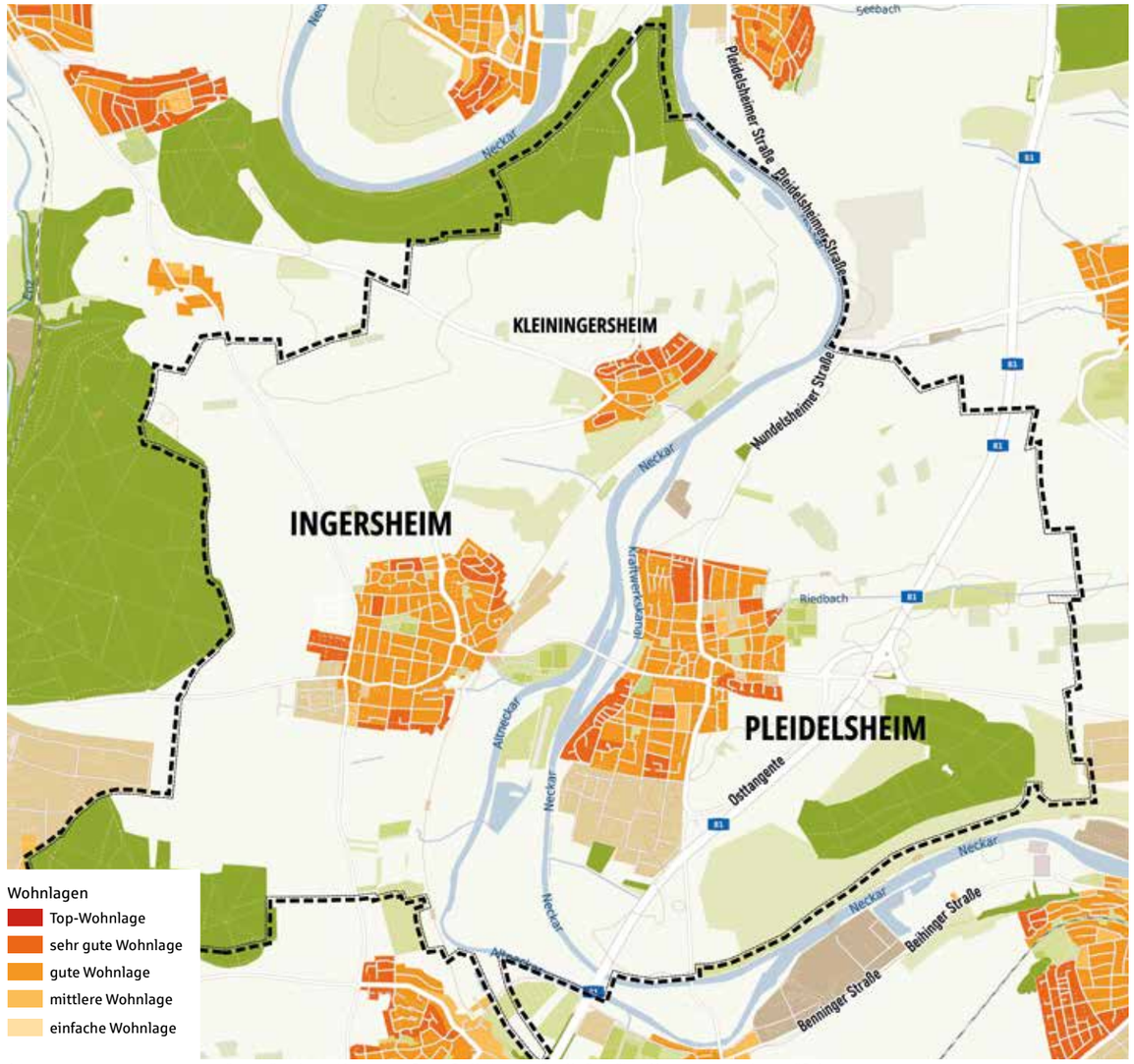
7,90 – 18,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Pleidelsheim und Umgebung

Gemeinden:

Ingersheim und Pleidelsheim



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	150.000 € – 1.200.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**260.300 €** – **417.300 €**
Gute Wohnlage	**377.300 €** – **722.100 €**
Sehr gute Wohnlage	**689.300 €** – **995.000 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

513.100 €

Durchschnittspreis

260.300 – 995.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.000 € – 5.500 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**2.790 €** – **3.310 €**
Gute Wohnlage	**3.130 €** – **4.260 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.160 €** – **5.030 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.410 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.790 – 5.030 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	5,00 € – 22,50 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**7,75 €** – **9,15 €**
Gute Wohnlage	**8,35 €** – **12,40 €**
Sehr gute Wohnlage	**12,15 €** – **20,15 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

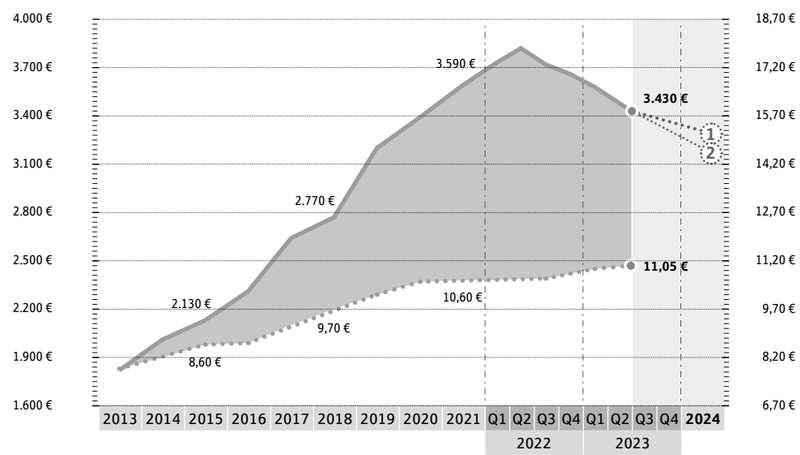
11,10 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,75 – 20,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

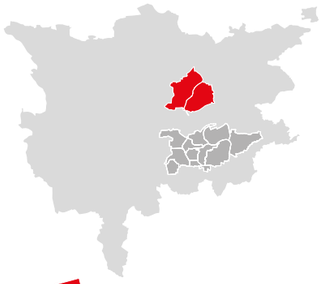
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Pleidelsheim und Umgebung



Gemeinden:
Ingersheim und Pleidelsheim

-8,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-9,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+4,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	260.300 – 995.000 €	515.200 €	3.220 €	160/530 m²
Doppelhaushälfte	268.300 – 719.100 €	452.200 €	3.230 €	140/255 m²
Reihenhaus	327.300 – 742.300 €	441.300 €	3.530 €	125/210 m²
Zweifamilienhaus	351.400 – 663.100 €	521.600 €	3.260 €	160/425 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.070 – 4.260 €	117.600 €	3.360 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.790 – 4.910 €	212.300 €	3.370 €	63 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	3.020 – 5.030 €	334.700 €	3.450 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.090 – 4.640 €	501.700 €	3.460 €	145 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,90 – 18,95 €	390 €	12,20 €	32 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	7,95 – 20,15 €	720 €	11,25 €	64 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,75 – 18,25 €	970 €	10,55 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,55 – 15,25 €	1.280 €	10,10 €	127 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

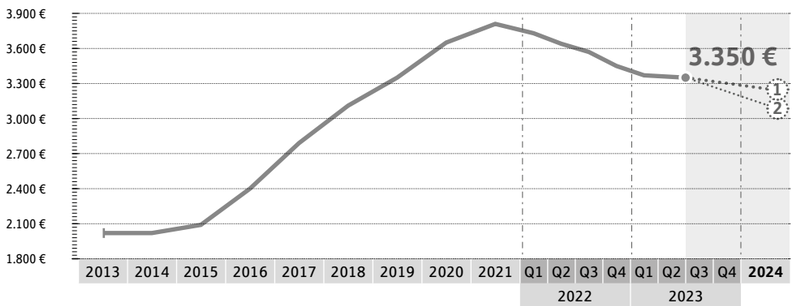
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

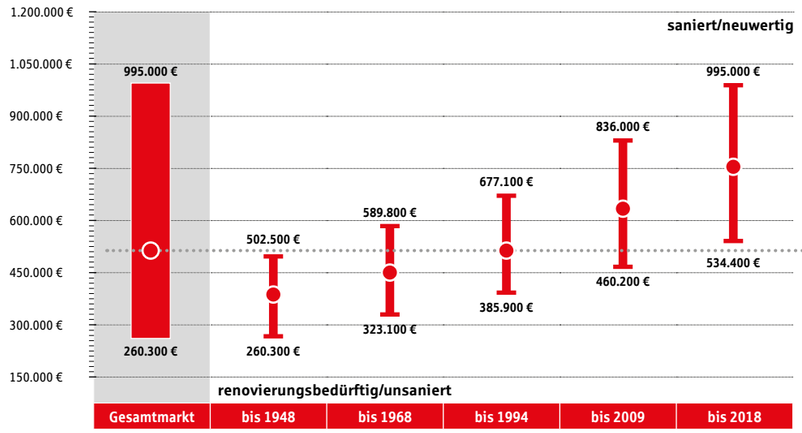
1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



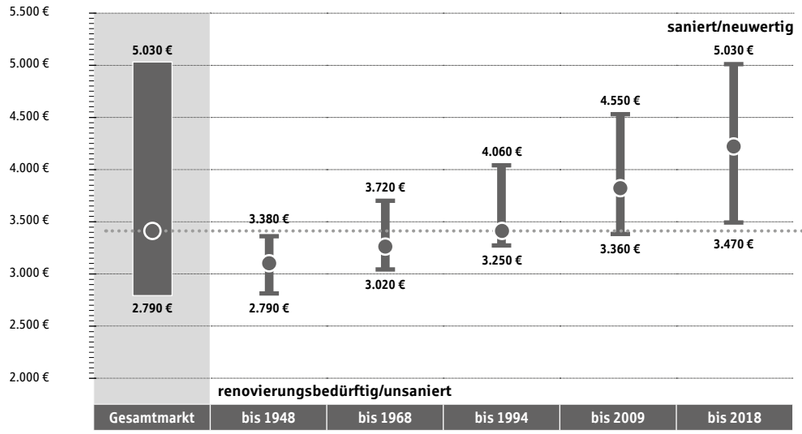
513.100 €

Durchschnittspreis

260.300 – 995.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



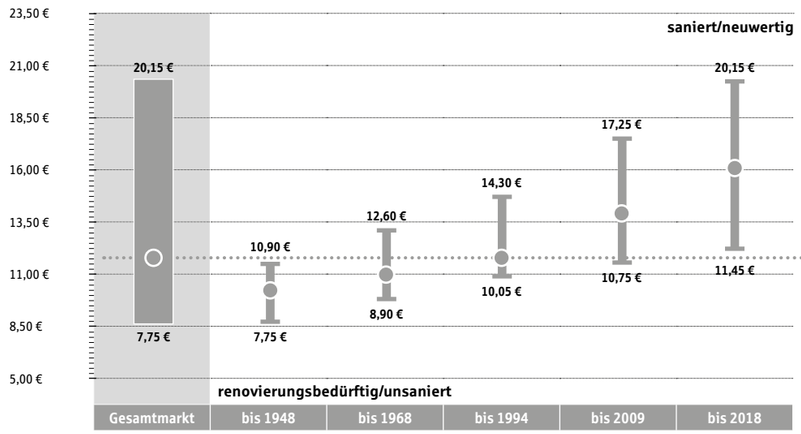
3.410 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.790 – 5.030 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,10 €

Durchschnittspreis (pro m²)

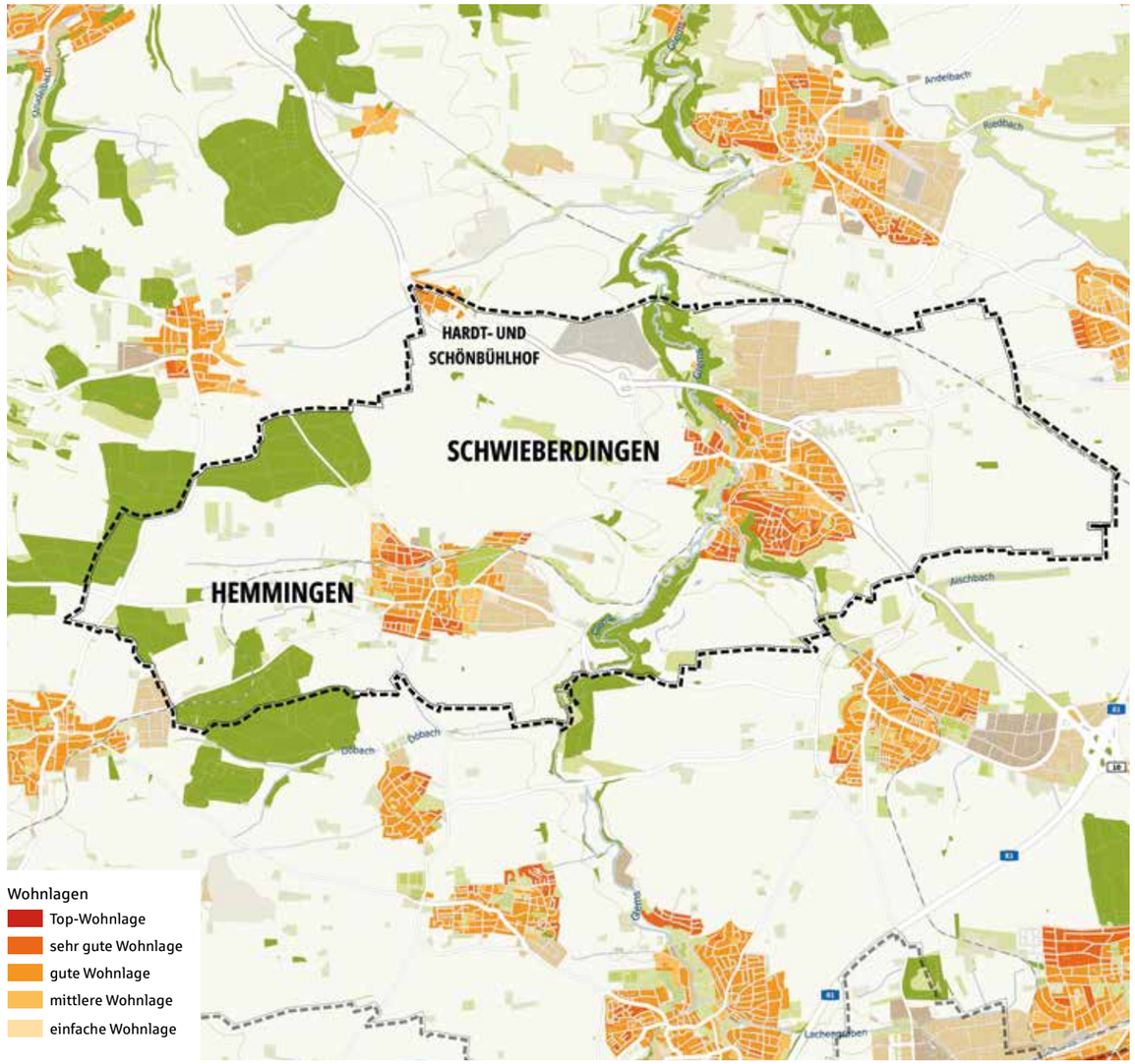
7,75 – 20,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Schwieberdingen und Umgebung

Gemeinden:

Hemmingen und Schwieberdingen



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	200.000 € – 1.600.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**369.000 €** – **499.900 €**
Gute Wohnlage	**479.900 €** – **760.900 €**
Sehr gute Wohnlage	**691.300 €** – **1.229.300 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

609.600 €

Durchschnittspreis

369.000 – 1.229.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.600 € – 7.200 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**2.660 €** – **3.160 €**
Gute Wohnlage	**3.120 €** – **4.240 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.110 €** – **6.020 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.380 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.660 – 6.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 21,00 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**8,45 €** – **10,20 €**
Gute Wohnlage	**9,90 €** – **13,15 €**
Sehr gute Wohnlage	**13,00 €** – **17,20 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

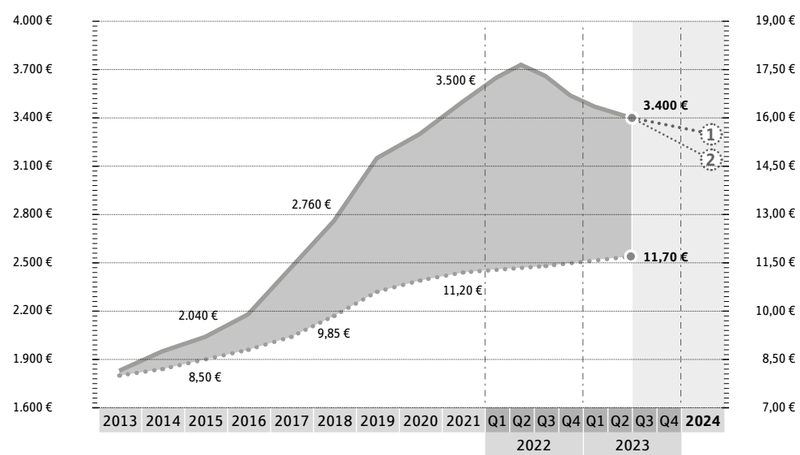
11,75 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,45 – 17,20 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,2 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Schwieberdingen und Umgebung

Gemeinden:
Hemmingen und Schwieberdingen

-4,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

-8,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

+3,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten
(bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	369.000 – 1.229.300 €	666.000 €	3.700 €	180/485 m²
Doppelhaushälfte	380.300 – 888.500 €	520.800 €	3.720 €	140/260 m²
Reihenhaus	464.000 – 917.100 €	549.500 €	4.070 €	135/230 m²
Zweifamilienhaus	498.200 – 819.200 €	618.800 €	3.750 €	165/485 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.930 – 5.100 €	109.900 €	3.330 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.660 – 5.880 €	227.100 €	3.340 €	68 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.880 – 6.020 €	321.500 €	3.420 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.950 – 5.550 €	480.200 €	3.430 €	140 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,80 – 16,15 €	430 €	12,90 €	33 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,65 – 17,20 €	710 €	11,90 €	60 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,45 – 15,60 €	1.040 €	11,20 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,30 – 13,00 €	1.440 €	10,70 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

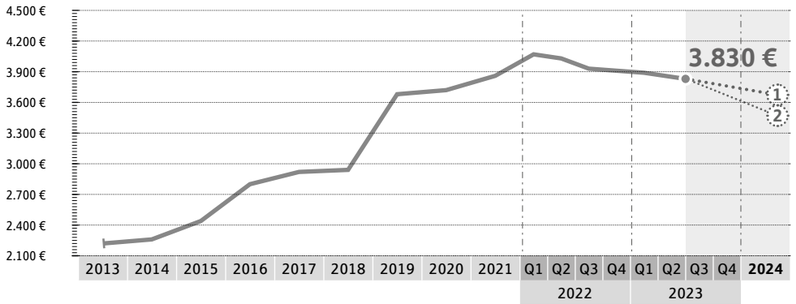
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

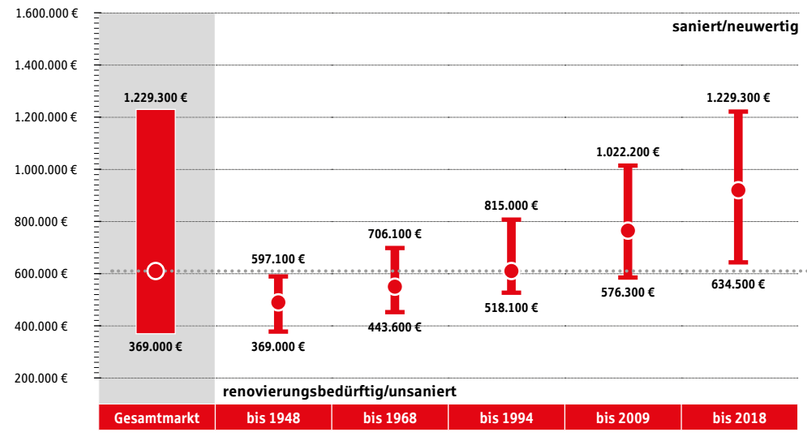
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



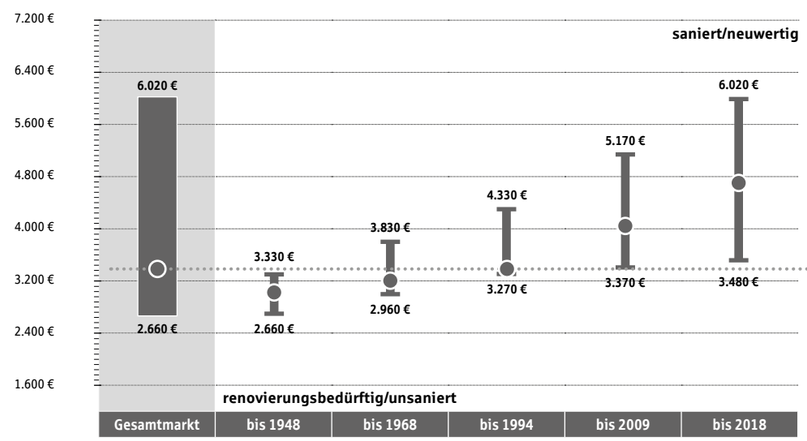
609.600 €

Durchschnittspreis

369.000 – 1.229.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



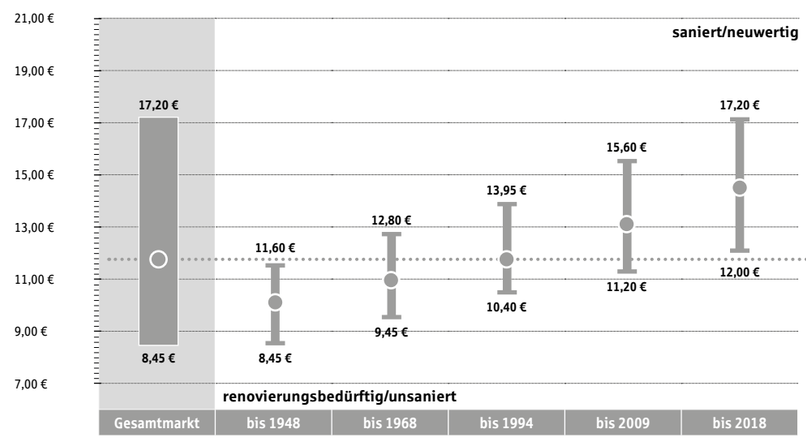
3.380 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.660 – 6.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,75 €

Durchschnittspreis (pro m²)

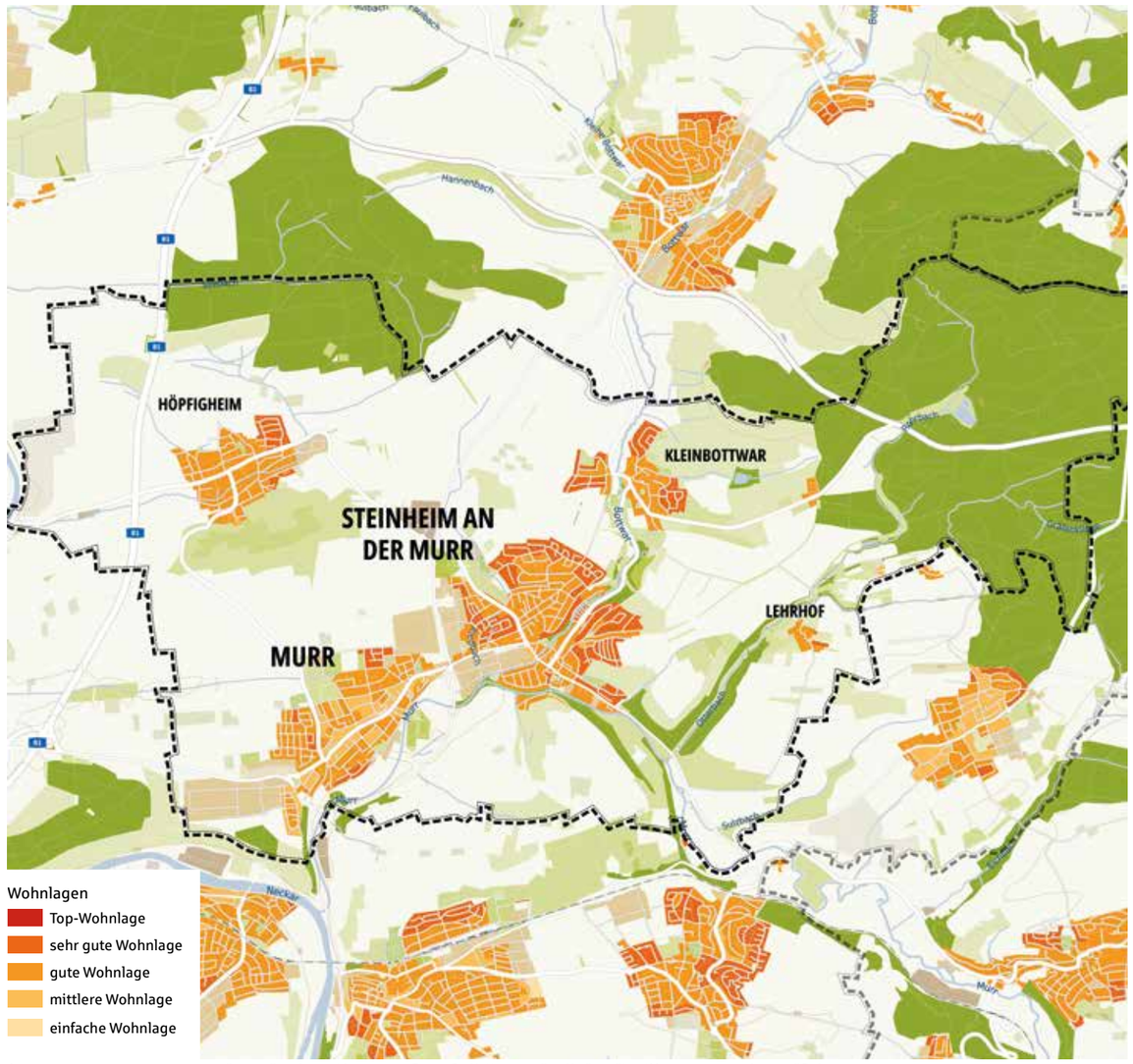
8,45 – 17,20 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Steinheim an der Murr und Umgebung

Gemeinden:

Murr und Steinheim an der Murr



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 € – 1.500.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**264.300 €** – **469.200 €**
Gute Wohnlage	**450.300 €** – **760.200 €**
Sehr gute Wohnlage	**745.400 €** – **1.125.000 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

511.500 €

Durchschnittspreis

264.300 – 1.125.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.800 € – 6.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**2.440 €** – **3.130 €**
Gute Wohnlage	**3.040 €** – **4.060 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.000 €** – **4.970 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.300 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.440 – 4.970 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 17,50 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**7,90 €** – **9,45 €**
Gute Wohnlage	**9,00 €** – **11,80 €**
Sehr gute Wohnlage	**11,60 €** – **15,50 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

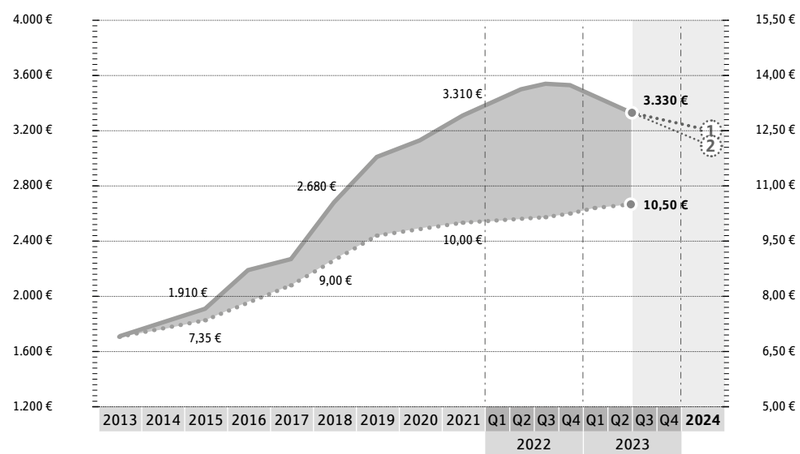
10,55 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,90 – 15,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Steinheim an der Murr und Umgebung

Gemeinden:

Murr und Steinheim an der Murr

-7,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-6,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+4,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	264.300 – 1.125.000 €	546.200 €	3.310 €	165/480 m²
Doppelhaushälfte	272.400 – 813.100 €	516.200 €	3.330 €	155/295 m²
Reihenhaus	332.300 – 839.300 €	491.400 €	3.640 €	135/225 m²
Zweifamilienhaus	356.800 – 749.700 €	621.600 €	3.360 €	185/600 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	---	---	---	---
40 – 80 m² Wohnfläche	2.440 – 4.850 €	228.200 €	3.260 €	70 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.640 – 4.970 €	314.000 €	3.340 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.700 – 4.580 €	469.000 €	3.350 €	140 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,10 – 14,55 €	420 €	11,60 €	36 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,10 – 15,50 €	640 €	10,70 €	60 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	7,90 – 14,05 €	950 €	10,05 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,70 – 11,70 €	1.200 €	9,60 €	125 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

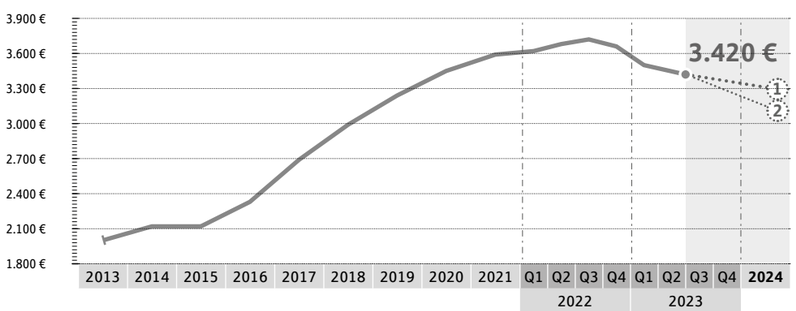
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

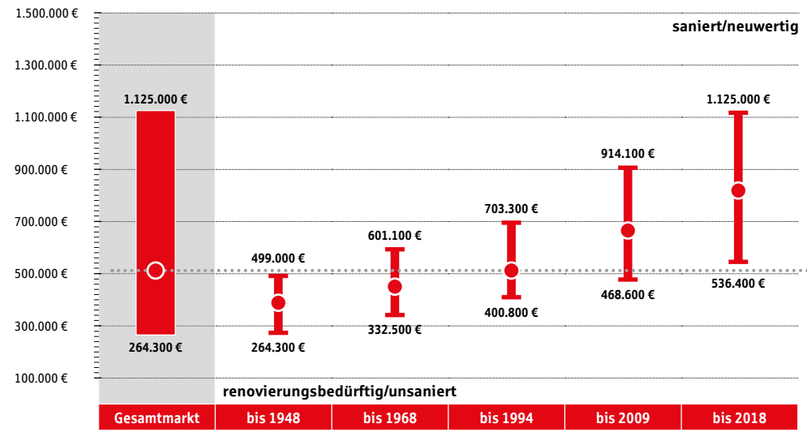
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



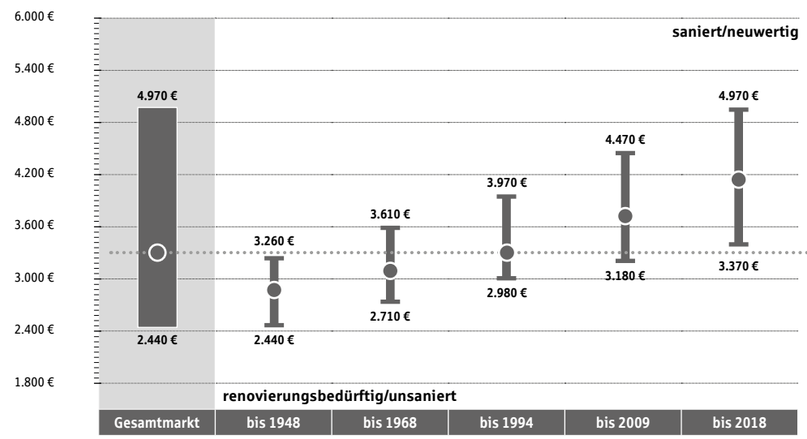
511.500 €

Durchschnittspreis

264.300 – 1.125.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



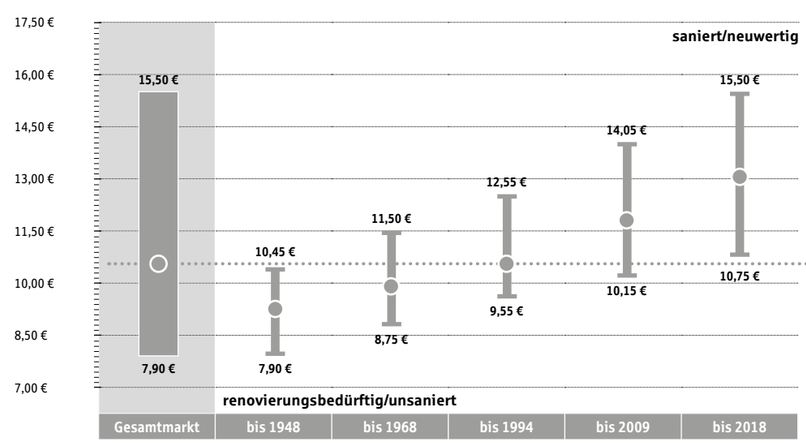
3.300 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.440 – 4.970 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



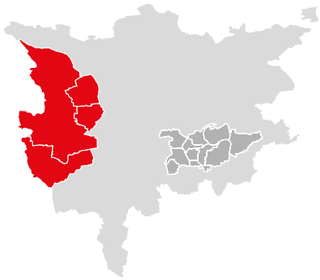
10,55 €

Durchschnittspreis (pro m²)

7,90 – 15,50 €

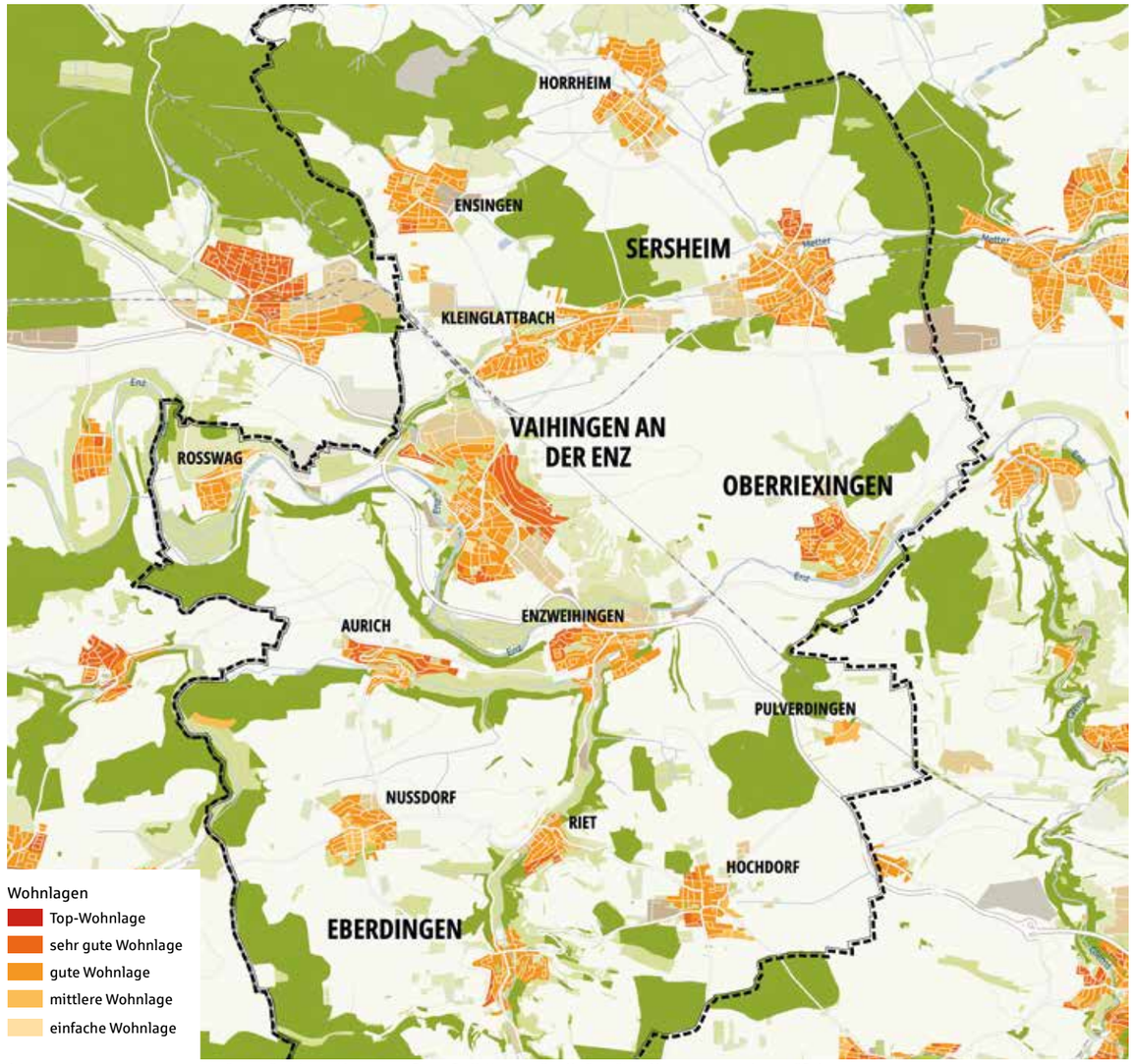
Preisspanne (Preis pro m²)

Vaihingen an der Enz und Umgebung



Gemeinden:

Eberdingen, Oberriexingen, Sersheim und Vaihingen an der Enz



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	0 € – 1.400.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	**215.000 €** – **398.000 €**
Gute Wohnlage	**379.300 €** – **758.200 €**
Sehr gute Wohnlage	**723.700 €** – **1.042.200 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

512.000 €

Durchschnittspreis

215.000 – 1.042.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.800 € – 6.000 €
Einfache Wohnlage	**2.350 €** – **2.550 €**
Mittlere Wohnlage	**2.450 €** – **2.960 €**
Gute Wohnlage	**2.900 €** – **4.150 €**
Sehr gute Wohnlage	**4.040 €** – **4.960 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

3.190 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.350 – 4.960 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

	6,00 € – 27,00 €
Einfache Wohnlage	**8,05 €** – **8,35 €**
Mittlere Wohnlage	**8,25 €** – **9,55 €**
Gute Wohnlage	**9,30 €** – **13,60 €**
Sehr gute Wohnlage	**13,00 €** – **21,10 €**
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden

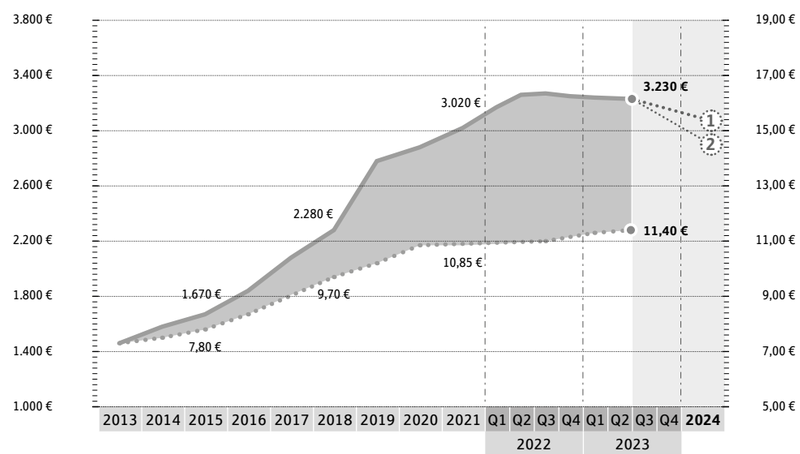
11,45 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,05 – 21,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

iib-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,3 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

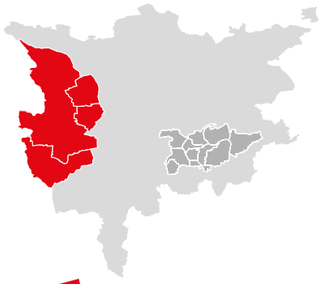
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Vaihingen an der Enz und Umgebung



Gemeinden:

Eberdingen, Oberriexingen, Sersheim und Vaihingen an der Enz

-8,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

-2,1 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

+4,6 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten (bezogen auf den m²-Preis)

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	215.000 – 1.042.200 €	513.200 €	3.110 €	165/570 m²
Doppelhaushälfte	221.600 – 753.200 €	485.200 €	3.130 €	155/310 m²
Reihenhaus	270.300 – 777.600 €	444.600 €	3.420 €	130/250 m²
Zweifamilienhaus	290.300 – 694.500 €	567.000 €	3.150 €	180/530 m²

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.590 – 4.200 €	94.500 €	3.150 €	30 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	2.350 – 4.840 €	198.500 €	3.150 €	63 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	2.540 – 4.960 €	303.600 €	3.230 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.600 – 4.570 €	436.100 €	3.230 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,30 – 19,85 €	440 €	12,60 €	35 m²
40 – 80 m² Wohnfläche	8,25 – 21,10 €	710 €	11,60 €	61 m²
80 – 120 m² Wohnfläche	8,05 – 19,15 €	1.040 €	10,90 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,85 – 15,95 €	1.400 €	10,40 €	135 m²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

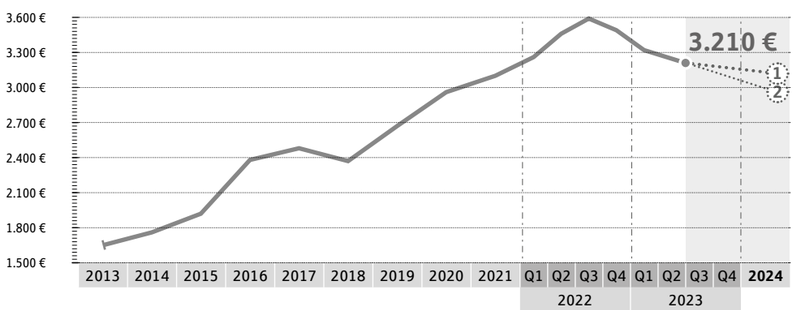
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

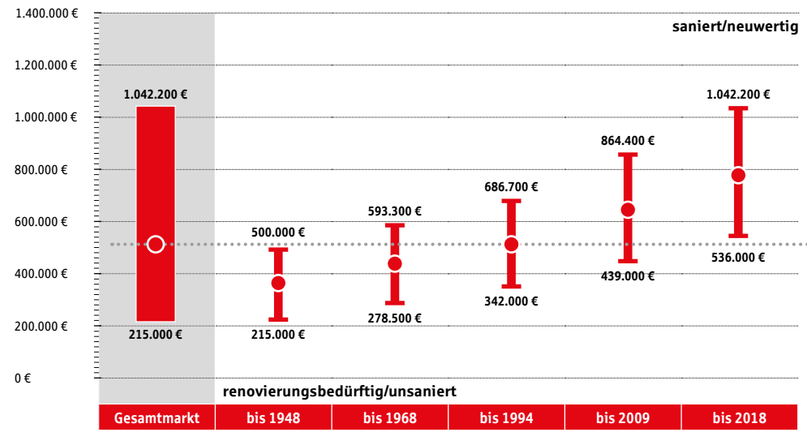
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

iib-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



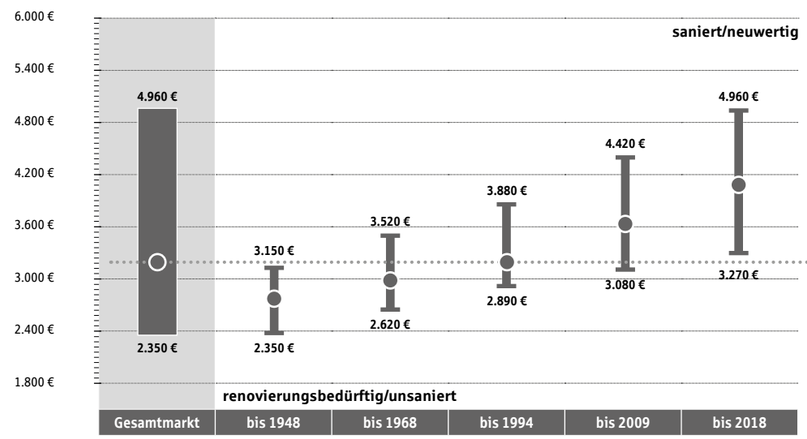
512.000 €

Durchschnittspreis

215.000 – 1.042.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

Wohnungen – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



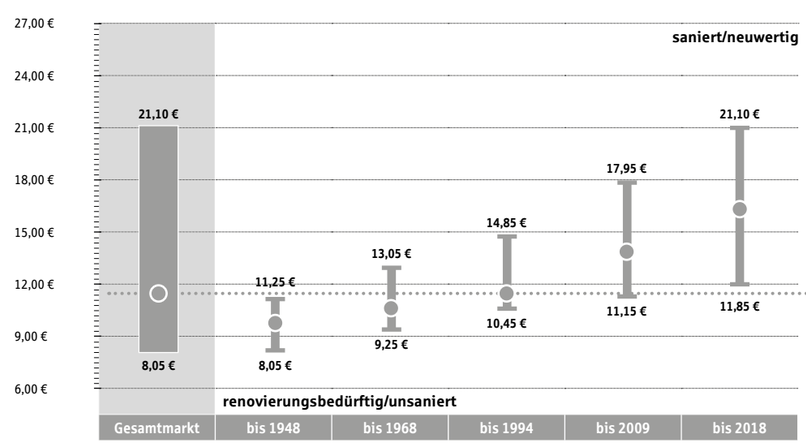
3.190 €

Durchschnittspreis (pro m²)

2.350 – 4.960 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Wohnungen – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,45 €

Durchschnittspreis (pro m²)

8,05 – 21,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

Finanzieren wie die Profis.

Sie träumen von den eigenen vier Wänden oder möchten modernisieren? Mit einer individuellen Finanzierung lassen wir Ihre Wünsche wahr werden. So geht es mit Ihrer Wunschrate ins neue Zuhause!

Für Ihre Wohnprojekte bieten wir zudem attraktive Förderprogramme an.

Wagen Sie mit uns den ersten Schritt.
ksklb.de/immobilien

Kreissparkasse
Ludwigsburg
ImmobilienCenter

Notizen

Der Makler für alle.

Sie kennen den Landkreis? Wir den Preis!

Ganz gleich, bei wem Sie Ihre Finanzgeschäfte bisher tätigten – wir vermitteln Ihre Immobilie schnell und zuverlässig!

Unsere aktuellen Angebote finden Sie unter ksklb.de/immobilien

Rufen Sie uns an unter:
07141 148-6804

Kreissparkasse Ludwigsburg
ImmobilienCenter